

Ejendommen Sankt Knuds Torv ApS

Ryesgade 31, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 26 20 13 81

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.01.26

Anders Peder Kirk
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Aarhus N
Tangen 9
8200 Aarhus N

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

Ejendommen Sankt Knuds Torv ApS
Ryesgade 31
8000 Aarhus C
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 26 20 13 81
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jørgen Ulrik Grønberg

Bestyrelse

Jørgen Ulrik Grønberg
Marianne Mørch
Anders Peder Kirk

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Ejendommen Sankt Knuds Torv ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 28. januar 2026

Direktionen

Jørgen Ulrik Grønberg

Bestyrelsen

Jørgen Ulrik Grønberg

Marianne Mørch

Anders Peder Kirk

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendommen Sankt Knuds Torv ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Sankt Knuds Torv ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. januar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Joachim Laumark Stephansen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne46629

	2025	2024
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	383.804	907.373
Resultat før dagsværdireguleringer	383.804	907.373
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.225.000	1.550.000
Resultat af primær drift	1.608.804	2.457.373
Finansielle omkostninger	-1.275	-1.033
Resultat før skat	1.607.529	2.456.340
Skat af årets resultat	-353.936	-540.607
Årets resultat	1.253.593	1.915.733
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	405.000
Overført resultat	1.253.593	1.510.733
I alt	1.253.593	1.915.733

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	18.475.000	17.250.000
2 Materielle anlægsaktiver i alt	18.475.000	17.250.000
Anlægsaktiver i alt	18.475.000	17.250.000
Tilgodehavende selskabsskat	5.564	0
Andre tilgodehavender	20.000	17.903
Tilgodehavender i alt	25.564	17.903
Likvide beholdninger	902.062	1.123.266
Omsætningsaktiver i alt	927.626	1.141.169
Aktiver i alt	19.402.626	18.391.169

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	425.000	425.000
Overført resultat	15.539.916	14.286.323
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	405.000
Egenkapital i alt	15.964.916	15.116.323
Hensættelser til udskudt skat	2.794.927	2.525.427
Hensatte forpligtelser i alt	2.794.927	2.525.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Deposita	605.020	589.453
Selskabsskat	0	4.606
Anden gæld	29.763	147.360
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	642.783	749.419
Gældsforpligtelser i alt	642.783	749.419
Passiver i alt	19.402.626	18.391.169

- 3 Oplysninger om dagsværdi
 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 5 Antal medarbejdere

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	425.000	5.328.445	5.458.145	366.000	11.577.590
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-5.328.445	5.328.445	0	0
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	0	1.989.000	0	1.989.000
Korrigeret saldo pr. 01.01.24	425.000	0	12.775.590	366.000	13.566.590
Betalt udbytte	0	0	0	-366.000	-366.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.510.733	405.000	1.915.733
Saldo pr. 31.12.24	425.000	0	14.286.323	405.000	15.116.323
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	425.000	0	14.286.323	405.000	15.116.323
Betalt udbytte	0	0	0	-405.000	-405.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.253.593	0	1.253.593
Saldo pr. 31.12.25	425.000	0	15.539.916	0	15.964.916

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer, herunder i fast ejendom.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	6.804.113
Kostpris pr. 31.12.25	6.804.113
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	10.445.887
Dagsværdireguleringer i året	1.225.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	11.670.887
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	18.475.000

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	18.475.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.225.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 865 og et afkastkrav på 4,68%. Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakt på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

	2025	2024
--	------	------

5. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 480 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 22. maj 2024. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med indregning af opskrivninger direkte på egenkapitalen. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 med t.DKK 656 før skat og t.DKK 512 efter skat. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 med t.DKK 1.445 før skat og t.DKK 1.127 efter skat. Den ændrede regnskabspraksis påvirker hverken egenkapitalen eller balancesummen pr. 31.12.24 og 31.12.25.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2024.

Selskabets investeringsejendomme blev i 2024 opgjort på baggrund af en forkert afkastprocent, hvilket har resulteret i at investeringsejendommene har været værdiansat for lavt. Rettelsen af fejlen har en positiv påvirkning på resultatet for 2024 med t.DKK 858 efter skat. Pr. 31.12.24 forøges egenkapitalen med t.DKK 2.847. Fejlen påvirker balancesummen pr. 31.12.24 med t.DKK 3.650. Sammenligningstal for 2024 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.