

# Nohrli (Tørdokken) ApS

c/o Nohrli A/S, Toldbod Plads 2B, 1., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 83 97 02

Årsrapport 2025

28. august - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 11. marts 2026

---

Rasmus Haugaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00  
Aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors revisionspåtegning</a>	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	8
<b>Årsregnskab 28. august - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	9
<a href="#">Balance</a>	10-11
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	12
<a href="#">Noter</a>	13-14
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	15-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Nohrli (Tørdokken) ApS  
c/o Nohrli A/S  
Toldbod Plads 2B, 1.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 45 83 97 02  
Stiftet: 28. august 2025  
Kommune: Aalborg  
Regnskabsår: 28. august - 31. december

**Direktion** Rasmus Haugaard

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg

**Pengeinstitut** Nordjyske Bank  
Torvet 4  
9400 Nørresundby

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. august - 31. december 2025 for Nohrli (Tørdokken) ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. august - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. marts 2026

Direktion:

---

Rasmus Haugaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nohrli (Tørdokken) ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nohrli (Tørdokken) ApS for regnskabsåret 28. august - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. august - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 11. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

Nohrli (Tørdokken) ApS | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 28. august - 31. december

	Note	2025 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>45.986</b>
Andre finansielle indtægter		3
Øvrige finansielle omkostninger	1	-2.787
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.202</b>
Skat af årets resultat	2	-9.504
<b>Årets resultat</b>		<b>33.698</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		33.698
<b>I alt</b>		<b>33.698</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.
Projektejendomme		30.815.833
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>30.815.833</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.815.833</b>
Andre tilgodehavender		7.508.254
Periodeafgrænsningsposter		102.288
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.610.542</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.610.542</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.426.375</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.
Anpartskapital		20.000
Overført resultat		33.698
<b>Egenkapital</b>		<b>53.698</b>
<hr/>		
Hensættelser til udskudt skat		9.504
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.504</b>
<hr/>		
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.193.454
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>22.193.454</b>
<hr/>		
Gæld til pengeinstitutter		7.466.219
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.614
Gæld til tilknyttede virksomheder		646.886
Anden gæld		8.036.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.169.719</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.363.173</b>
<hr/>		
<b>Passiver</b>		<b>38.426.375</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Medarbejderforhold 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 28. august 2025	20.000	0	20.000
Forslag til resultatdisponering		33.698	33.698
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>20.000</b>	<b>33.698</b>	<b>53.698</b>

## Noter

	<b>2025</b>
	kr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.787
	<b>2.787</b>

---

<b>2   Skat af årets resultat</b>	
Regulering af udskudt skat	9.504
	<b>9.504</b>

---

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Projektejendomme
Tilgang		30.815.833
Kostpris 31. december 2025		<b>30.815.833</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>30.815.833</b>

---

### *Dagsværdi for projektejendomme*

Projektejendommene er beliggende i Aalborg og består på statustidspunktet af grundarealer samt projektomkostninger som følge af ejendomsprojekt i sin indledende fase.

Ejendommen måles til dagsværdi svarende til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet.

<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>			
kr.	31/12 2025	Afdrag	Restgæld
	gæld i alt	næste år	efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.193.454	0	22.193.454
	<b>22.193.454</b>	<b>0</b>	<b>22.193.454</b>

---

## Noter

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

2025  
tkr.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med køb af projektejendom indgået aftale om potentiel betaling af merpris på projektejendommen.

De samlede eventualforpligtelser udgør pr. balancedagen maksimalt: 10.938

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skuldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Gjersholt Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed overfor forpligtelser overfor pengeinstitut er der stillet transport i tilgodehavende, nom. 7.508 tkr. fra Skattestyrelsen i perioden 1. oktober 2025 - 1. april 2026.

Til sikkerhed for samlet bankengagement i Gjersholt-Vendia Assets A/S og Nohrli (Tørdokken) ApS, 29.656 tkr., har virksomheden stillet ejerpant på nominelt 20.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på nominelt 21.500 tkr. overfor tidligere ejer Kommanditaktieselskabet Østre Havn. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for restkøbesum 6.036 tkr. samt eventuel variabel merkøbesum maks. 10.938 tkr.

Ejerpantebrevene omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Projektejendomme 30.816 tkr.

2025

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nohrli (Tørdokken) ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Parkeringsindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme er klassificeret som investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse og projektejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet.

Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer med henblik på udbygning af området og måles til kostpris i henhold til dagsværdihierakiet. Projekt- og finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.