

# Ejendomsselskabet Vester Allé 26 ApS

c/o Koncenton A/S, Kristine Nielsens Gade 5, 3., 8000 Aarhus C  
CVR-nr.: 30 51 86 32

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 30. april 2026

---

Jacob Kring Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@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

## Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

## Erklæringer

[Ledespåtegning](#) 4

[Den uafhængige revisors revisionspåtegning](#) 5-7

## Ledelsesberetning

[Ledelsesberetning](#) 8

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

[Resultatopgørelse](#) 9

[Balance](#) 10-11

[Egenkapitalopgørelse](#) 12

[Noter](#) 13-14

[Anvendt regnskabspraksis](#) 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

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vester Allé 26 ApS c/o Koncenton A/S Kristine Nielsens Gade 5, 3. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 30 51 86 32
	Stiftet: 20. december 2007
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Blak Sørensen, formand Jan Svenningsen Aage Bang Nicolajsen
<b>Direktion</b>	Henrik Skovsby
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Vester Allé 26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. marts 2026

Direktion:

---

Henrik Skovsby

**Bestyrelse:**

---

Lars Blak Sørensen  
Formand

---

Jan Svenningsen

---

Aage Bang Nicolajsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vester Allé 26 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vester Allé 26 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 1. januar - 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.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 30. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Anders Skøtt  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42822

Ejendomselskabet Vester Allé 26 ApS | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive og vedligeholde investeringsejendom beliggende på Vester Allé 26, 8000 Aarhus C.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom.

Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn. Der henvises til note vedrørende materielle aktiver under oplysninger om måling til dagsværdi for uddybning heraf.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.603.709</b>	<b>3.529.262</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.494.622	3.429.825
<b>Driftsresultat</b>		<b>12.098.331</b>	<b>6.959.087</b>
Andre finansielle indtægter		5.005	37.874
Andre finansielle omkostninger		-857.742	-806.496
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.245.594</b>	<b>6.190.465</b>
Skat af årets resultat	1	-606.949	-1.030.602
<b>Årets resultat</b>		<b>10.638.645</b>	<b>5.159.863</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.047.500	820.000
Overført resultat		9.591.145	4.339.863
<b>I alt</b>		<b>10.638.645</b>	<b>5.159.863</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investerings-ejendomme		107.074.735	98.580.113
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>107.074.735</b>	<b>98.580.113</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>107.074.735</b>	<b>98.580.113</b>
Andre tilgodehavender		95.669	85.020
Periodeafgrænsningsposter		82.699	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>178.368</b>	<b>85.020</b>
Likvide beholdninger		2.816.703	2.281.553
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.995.071</b>	<b>2.366.573</b>
<b>Aktiver</b>		<b>110.069.806</b>	<b>100.946.686</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		128.000	128.000
Overført resultat		42.841.027	33.249.882
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.047.500	820.000
<b>Egenkapital</b>		<b>44.016.527</b>	<b>34.197.882</b>
Gæld til realkreditinstitutter		58.902.519	59.876.979
Anden gæld		3.100.000	3.100.000
Deposita og forudbetalt leje		1.708.416	1.670.351
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>63.710.935</b>	<b>64.647.330</b>
Gæld til realkreditinstitutter		999.686	982.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		676.939	443.268
Selskabsskat		606.949	609.120
Anden gæld		58.770	66.897
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.342.344</b>	<b>2.101.474</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>66.053.279</b>	<b>66.748.804</b>
<b>Passiver</b>		<b>110.069.806</b>	<b>100.946.686</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	128.000	33.249.882	820.000	34.197.882
Forslag til resultatdisponering		9.591.145	1.047.500	10.638.645
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-820.000	-820.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>128.000</b>	<b>42.841.027</b>	<b>1.047.500</b>	<b>44.016.527</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	606.949	609.120
Regulering af udskudt skat	0	421.482
	<b>606.949</b>	<b>1.030.602</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	94.450.302
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>94.450.302</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	4.129.811
Årets værdireguleringer	8.494.622
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>12.624.433</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>107.074.735</b>

Dagsværdi for investeringsejendom.

Ejendommen er en boligejendom. Ejendommen er fra 2021 og er beliggende i 8000 Aarhus C.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Årets værdiregulering er urealiseret.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 4.057 t.kr. Beregningen bygger på en årlig gennemsnitlig lejeindtægt på 4.947 t.kr., hvilket svarer til 1.785 kr. pr. kvm. for boliger med en udlejningsprocent på 99 %. De årlige driftsomkostninger, inkl. vedligeholdelse, udgør på 890 t.kr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,85 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 1.692 t.kr. indgår i dagsværdien.

## Noter

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	59.902.205	999.686	55.880.260	60.859.168
Anden gæld	3.100.000	0	3.100.000	3.100.000
Deposita og forudbetalt leje	1.708.416	0	1.708.416	1.670.351
	<b>64.710.621</b>	<b>999.686</b>	<b>60.688.676</b>	<b>65.629.519</b>

Anden gæld omfatter gældsbrief.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme.

### 4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Koncenton Vester Alle 26, Aarhus A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 60.532 tkr., er der givet pant på 65.100 tkr. i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 107.075 tkr.

Der er tinglyst 68 tkr. til sikkerhed for forpligtelser over for grundejerforeningen med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 107.075 tkr.

	2025	2024
<b>6   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vester Allé 26 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokale- og administrationsomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### 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.

### 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.