



Aarhus Assets I ApS

c/o Movinn A/S, Orient Plads 1A, 2150 Nordhavn

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 37 81 20 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19/06/2025

Jesper Thaning
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Aarhus Assets I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordhavn, den 19. juni 2025

Direktion

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen
direktør

Bestyrelse

Patrick Sjølund Blok
formand

Jesper Thaning

Thomas Favre-Bulle Malling

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aarhus Assets I ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aarhus Assets I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Hellerup, den 19. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Allan Wøhlk Høgh
statsautoriseret revisor
mne34528

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aarhus Assets I ApS
c/o Movinn A/S
Orient Plads 1A
2150 Nordhavn
CVR-nr: 37 81 20 72
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 17. juni 2016
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Patrick Sjølund Blok, formand
Jesper Thaning
Thomas Favre-Bulle Malling
Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Direktion

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved ejendomsinvestering, udvikling og udlejning af ejendomme samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 677.722, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 12.895.395. Årets resultat anses for tilfredsstillende og på niveau med det forventede. For 2025 forventes et positivt resultat før skat og værdireguleringer på niveau med 2024.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler sine investeringsaktiver, som består af investeringsejendomme, til dagsværdi, hvilket omfatter skøn fra ledelsen, som kan være behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste før værdiregulering		2.090.908	2.284.679
Værdiregulering af investeringsaktiver		85.145	-3.855.724
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		2.176.053	-1.571.045
Finansielle indtægter		30.365	12.951
Finansielle omkostninger		-1.337.543	-1.305.477
Resultat før skat		868.875	-2.863.571
Skat af årets resultat	3	-191.153	629.995
Årets resultat		677.722	-2.233.576

Resultatdisponering

(DKK)	2024	2023
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	677.722	-2.233.576
	677.722	-2.233.576

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2024	2023
Investeringsejendomme		76.489.024	76.113.814
Materielle anlægsaktiver	4	76.489.024	76.113.814
Anlægsaktiver		76.489.024	76.113.814
Andre tilgodehavender		602.382	631.701
Tilgodehavender		602.382	631.701
Likvide beholdninger		331.710	190.607
Omsætningsaktiver		934.092	822.308
Aktiver		77.423.116	76.936.122

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2024	2023
Selskabskapital		60.000	60.000
Overført resultat		12.835.395	12.157.673
Egenkapital		12.895.395	12.217.673
Hensættelse til udskudt skat		3.457.250	3.438.518
Hensatte forpligtelser		3.457.250	3.438.518
Ansvarlig lånekapital		11.518.965	10.970.442
Gæld til realkreditinstitutter		46.994.508	47.998.080
Langfristede gældsforpligtelser	5	58.513.473	58.968.522
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.003.571	996.521
Modtagne forudbetalinger fra kunder		242.376	239.208
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.974	41.376
Selskabsskat		177.899	5.478
Deposita		1.032.178	1.028.826
Kortfristede gældsforpligtelser		2.556.998	2.311.409
Gældsforpligtelser		61.070.471	61.279.931
Passiver		77.423.116	76.936.122
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	60.000	12.157.673	12.217.673
Årets resultat	0	677.722	677.722
Egenkapital 31. december	60.000	12.835.395	12.895.395

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

Selskabskapitalen består af 60.000 anparter á nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler sine investeringsaktiver, som består af investeringsejendomme, til dagsværdi, hvilket omfatter skøn fra ledelsen, som kan være behæftet med usikkerhed.

2. Andre eksterne omkostninger

Virksomheden har ingen ansatte og ledelsen i virksomheden modtager ikke vederlag.

3. Skat af årets resultat

(DKK)	2024	2023
Årets aktuelle skat	172.421	5.478
Årets udskudte skat	18.732	-635.473
	191.153	-629.995

4. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	60.582.366
Tilgang i årets løb	290.025
Kostpris 31. december	60.872.391
Værdireguleringer 1. januar	15.531.488
Årets værdireguleringer	85.145
Værdireguleringer 31. december	15.616.633
Regnskabsmæssig værdi 31. december	76.489.024

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i form af budgetforudsætninger for pengestrømme/cashflows for en 10-årig periode samt en terminalværdi samt fastlæggelse af en diskonteringsrente i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien, da denne er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

I værdiansættelsen er der indregnet GI-konti for DKK 6.489.025.

Til brug for målingen har ledelsen skønnet de forventede pengestrømme fra den forventede omsætning og omkostninger for en budgetperiode på 10 år samt terminalperioden. Der er som forrentningskrav benyttet 3,87% (2023: 4,00%).

Der er budgetteret med en inflation på 2,00%. Der er ingen budgetteret tomgang. Den budgetterede årlige leje pr. kvm. er DKK 1.757.

En ændring i diskonteringsrenten på +/- 0,25 procentpoint vil medføre en ændring i ejendommenes værdi på henholdsvis DKK -4.236.272 og DKK 6.863.314.

Selskabets ejendomme består af boligudlejningsejendomme beliggende i Aarhus C.

5. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024	2023
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	11.518.965	10.970.442
Langfristet del	11.518.965	10.970.442
Inden for 1 år	0	0
	11.518.965	10.970.442
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	42.246.677	43.940.994
Mellem 1 og 5 år	4.747.831	4.057.086
Langfristet del	46.994.508	47.998.080
Inden for 1 år	1.003.571	996.521
	47.998.079	48.994.601

Noter til årsregnskabet

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024	2023
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsaktiver med en regnskabsmæssig værdi på	76.489.024	76.113.814

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aarhus Assets I ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden med den andel der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug indeholder driftsomkostninger og fællesudgifter mv. vedrørende driften af ejendommene, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter anskaffelse måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Værdien for hver enkelt ejendom afspejler den årlige vurdering baseret på en anerkendt metode (DCF model), på baggrund af ejendommens budgetterede cashflow. Dagsværdien er den vurderede sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver i sær har handlet kyndigt og fornuftigt.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber indregnes i resultatopgørelsen og indgår i bruttofortjenesten.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

I værdien af ejendommene er der indregnet GI-konti

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.