

Aarhus Ø - Kanalhusene P/S

Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 42 50 66 72

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2026

Dirigent:

.....
Carsten Lykke

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om virksomheden	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Aarhus Ø - Kanalhusene P/S
Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Aarhus Ø - Kanalhusene P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. april 2026

Direktion:

Carsten Lykke
direktør

Bestyrelse:

Jesper Larsen
formand

Thomas Sloth Nielsen

Søren Sloth

Hasse Kjærsgaard Larsen

Aarhus Ø - Kanalhusene P/S
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Aarhus Ø - Kanalhusene P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aarhus Ø - Kanalhusene P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus Ø - Kanalhusene P/S
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 23. april 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Casper Wolff Jespersen
statsaut. revisor
mne52597

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Aarhus Ø - Kanalhusene P/S
Adresse, postnr. by	Europaplads 2, 7., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	42 50 66 72
Stiftet	30. juni 2021
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Larsen, formand Thomas Sloth Nielsen Søren Sloth Hasse Kjærsgaard Larsen
Direktion	Carsten Lykke, direktør
Komplementar	Komplementarselskabet Hjulmagervej m.fl. ApS, CVR-nr. 40 73 35 31
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at erhverve og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 3.267.771 kr. mod et overskud på 265.982 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 15.752.856 kr. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	3.850.278	1.757.411
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	599.452	-200.000
	Resultat før finansielle poster	4.449.730	1.557.411
3	Finansielle indtægter	130.212	61.820
	Finansielle omkostninger	-1.312.171	-1.353.249
	Årets resultat	<u>3.267.771</u>	<u>265.982</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>3.267.771</u>	<u>265.982</u>
<u><u>3.267.771</u></u>	<u><u>265.982</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>57.900.000</u>	<u>64.100.000</u>
		<u>57.900.000</u>	<u>64.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>57.900.000</u>	<u>64.100.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	1.833.192	1.680.430
	Andre tilgodehavender	<u>104.199</u>	<u>89.963</u>
		<u>1.937.391</u>	<u>1.770.393</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.134.324</u>	<u>574.254</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.071.715</u>	<u>2.344.647</u>
	AKTIVER I ALT	<u>60.971.715</u>	<u>66.444.647</u>

PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	400.000	400.000
Overført resultat	15.352.856	12.085.085
	<u>15.752.856</u>	<u>12.485.085</u>
Egenkapital i alt		
Gældsforpligtelser		
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	36.077.243	41.171.663
Gæld til selskabsdeltagere	8.156.325	11.704.090
	<u>44.233.568</u>	<u>52.875.753</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	308.624	291.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	35.000
Deposita	625.843	686.828
Anden gæld	0	44.027
Periodeafgrænsningsposter	15.824	26.550
	<u>985.291</u>	<u>1.083.809</u>
	<u>45.218.859</u>	<u>53.959.562</u>
Gældsforpligtelser i alt		
PASSIVER I ALT	<u>60.971.715</u>	<u>66.444.647</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 6 Eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskapskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	400.000	12.085.085	12.485.085
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>3.267.771</u>	<u>3.267.771</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>400.000</u>	<u>15.352.856</u>	<u>15.752.856</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aarhus Ø - Kanalhusene P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 18.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver m.v.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Partnerselskabet udgør ikke et selvstændigt skattesubjekt. Partnerselskabets resultat beskattes hos selskabets kapitalejere efter de i skattelovgivningen gældende regler.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

kr.

Antal ansatte

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

0 0

Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter

69.887	60.528
<u>60.325</u>	<u>1.292</u>
<u>130.212</u>	<u>61.820</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Materielle anlægsaktiver

**Investerings-
ejendomme**

kr.

Kostpris 1. januar 2025	64.976.923
Afgange	-6.892.472
Kostpris 31. december 2025	58.084.451
Opskrivninger 1. januar 2025	-876.923
Årets værdireguleringer	599.452
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	93.020
Opskrivninger 31. december 2025	-184.451
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	57.900.000

Selskabet har i 2025 solgt 2 af sine investeringsejendomme.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme bestående af 17 ejerlejligheder (19 ejerlejligheder for 2024) beliggende centralt i Aarhus. Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det er forudsat at lejen er på niveau med det nuværende lejeniveau tillagt inflation.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav for privat beboelse på 3,5 % for 2025 (3,45 % for 2024). Der er budgetteret med udvendig vedligehold på 40 kr. pr. m². Dagsværdien er tillagt deposita og forudbetalt leje på 642 t.kr. (713 t.kr. for 2024).

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Dagsværdi, ultimo	57.900.000	64.100.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdi, indregnet i resultatopgørelsen	599.452	-200.000
Dagsværdiniveau	3	3

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 57.900 t.kr. pr. 31/12 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 7.150 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 9.540 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	36.385.867	308.624	36.077.243	30.578.913
Gæld til selskabsdeltagere	8.156.325	0	8.156.325	8.156.325
	<u>44.542.192</u>	<u>308.624</u>	<u>44.233.568</u>	<u>38.735.238</u>

Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har over for Kanalhusene Holding ApS afgivet støtteerklæring til sikring af, at selskabet kan opfylde sine forpligtelser i minimum 12 måneder fra balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 36.386 t.kr. er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 57.900 t.kr. pr. 31. december 2025.

Til sikkerhed for ejerforening er afgivet pant på 40 t.kr. i virksomhedens investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 57.900 t.kr. pr. 31. december 2025.