

# Varna Palæet, Århus K/S

Hans Broges Gade 41, st.tv., 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 82 44 99 14

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.11.25

Allan Rømer  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



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

Aarhus N  
Tangen 9  
8200 Aarhus N

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Varna Palæet, Århus K/S  
c/o Dueholm og Krøyer  
Hans Broges Gade 41, st.tv.  
8000 Aarhus C  
Telefon: 70 23 00 78  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 82 44 99 14  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Klaus Florentin Nieland

---

**Bestyrelse**

---

Klaus Florentin Nieland  
Helle Harmsen  
Mogens Birkebæk  
Birgitte Leander Hansen  
Jesper Vange Hansen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for Varna Palæet, Århus K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 10. oktober 2025

**Direktionen**

Klaus Florentin Nieland

**Bestyrelsen**

Klaus Florentin Nieland  
Formand

Helle Harmsen

Mogens Birkebæk

Birgitte Leander Hansen

Jesper Vange Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til ejeren i Varna Palæet, Århus K/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Varna Palæet, Århus K/S for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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, den 10. oktober 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Poul Sunn Pedersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne23310

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>977.249</b>	<b>1.196.145</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-394.340	-394.340
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>582.909</b>	<b>801.805</b>
Finansielle indtægter	56.394	39.788
Finansielle omkostninger	-106.226	-115.527
<b>Årets resultat</b>	<b>533.077</b>	<b>726.066</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	533.077	726.066
<b>I alt</b>	<b>533.077</b>	<b>726.066</b>

**AKTIVER**

Note		30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
	Grunde og bygninger	19.191.365	17.961.475
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.675	193.905
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.261.040</b>	<b>18.155.380</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.261.040</b>	<b>18.155.380</b>
	Andre tilgodehavender	932.472	817.532
	Periodeafgrænsningsposter	224.882	107.827
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.157.354</b>	<b>925.359</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.762.071</b>	<b>3.364.948</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.919.425</b>	<b>4.290.307</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.180.465</b>	<b>22.445.687</b>

**PASSIVER**

Note	30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
Selskabskapital	1.580.000	1.580.000
Reserve for opskrivninger	10.256.972	8.863.293
Overført resultat	7.500.591	6.861.193
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.337.563</b>	<b>17.304.486</b>
3 Gæld til realkreditinstitutter	3.412.550	3.773.011
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.412.550</b>	<b>3.773.011</b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	360.461	353.836
Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.740	183.194
Anden gæld	994.151	831.160
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.430.352</b>	<b>1.368.190</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.842.902</b>	<b>5.141.201</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>24.180.465</b>	<b>22.445.687</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25				
Saldo pr. 01.07.24	1.580.000	8.863.293	6.861.193	17.304.486
Opskrivninger i året	0	1.500.000	0	1.500.000
Afskrivninger i året	0	-106.321	106.321	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	533.077	533.077
Saldo pr. 30.06.25	1.580.000	10.256.972	7.500.591	19.337.563

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at erhverve, delvist udleje til Odd-Fellow logerne og delvist bortforpagte Odd-Fellow bygning i Aarhus.

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.24	14.021.420	1.532.764
Kostpris pr. 30.06.25	14.021.420	1.532.764
Opskrivninger pr. 01.07.24	11.545.093	0
Opskrivninger i året	1.500.000	0
Opskrivninger pr. 30.06.25	13.045.093	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.24	-7.605.038	-1.338.859
Afskrivninger i året	-270.110	-124.230
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.25	-7.875.148	-1.463.089
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	19.191.365	69.675
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.25	6.146.272	69.675

Bygninger måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41. Dagsværdien omvurderes med jævne mellemrum. Dagsværdien er fastsat ud fra aktivets kapitalværdi, som måles ud fra almindelige accepterede værdiansættelsesmodeller baseret på ejendommens afkast. Der anvendes en afkastprocent på 6 %. Den væsentligste forudsætning for værdiansættelsen er, at der er en forpagter i ejendommen.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.25	Gæld i alt 30.06.24
Gæld til realkreditinstitutter	360.461	1.901.942	3.773.011	4.126.847
I alt	360.461	1.901.942	3.773.011	4.126.847

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.773 er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.191.

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

**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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	10-50	13.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

### 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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