

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 Holding A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30563654
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Claus Møller, formand
Henrik Vagn Hansen
Tommy Bøgehøj Nielsen
Claus Bruun Rasmussen
Bo Evald Kristensen

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.03.2026

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl
direktør

Bestyrelse

Claus Møller
formand

Henrik Vagn Hansen

Tommy Bøgehøj Nielsen

Claus Bruun Rasmussen

Bo Ewald Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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". 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 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.

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 virksomheden, 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 04.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre eksterne omkostninger		(1.250)	(1.000)
Bruttoresultat		(1.250)	(1.000)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.673.719	3.222.915
Andre finansielle indtægter		33	99
Andre finansielle omkostninger	1	(1.635)	(1.937)
Resultat før skat		3.670.867	3.220.077
Skat af årets resultat	2	628	624
Årets resultat		3.671.495	3.220.701
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Ekstraordinært udbytteudloddet i regnskabsåret		8.500.000	1.500.000
Overført resultat		(7.828.505)	1.720.701
Resultatdisponering		3.671.495	3.220.701

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		65.711.660	70.537.941
Finansielle aktiver	3	65.711.660	70.537.941
Anlægsaktiver		65.711.660	70.537.941
Andre tilgodehavender		486	486
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		628	624
Tilgodehavender		1.114	1.110
Likvide beholdninger		4.892	6.059
Omsætningsaktiver		6.006	7.169
Aktiver		65.717.666	70.545.110

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		37.240.849	45.067.129
Overført overskud eller underskud		24.964.830	24.967.055
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		65.705.679	70.534.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.250	1.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.737	9.676
Kortfristede gældsforpligtelser		11.987	10.926
Gældsforpligtelser		11.987	10.926
Passiver		65.717.666	70.545.110
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	500.000	45.067.129	24.967.055	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(8.500.000)	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(11.500.000)	11.500.000	0	0
Årets resultat	0	3.673.720	(11.502.225)	8.500.000	3.000.000
Egenkapital ultimo	500.000	37.240.849	24.964.830	0	3.000.000
					I alt kr.
Egenkapital primo					70.534.184
Udbetalt ekstraordinært udbytte					(8.500.000)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder					0
Årets resultat					3.671.495
Egenkapital ultimo					65.705.679

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	435	735
Renteomkostninger i øvrigt	0	1
Øvrige finansielle omkostninger	1.200	1.201
	1.635	1.937

2 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	(628)	(624)
	(628)	(624)

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	25.470.811
Kostpris ultimo	25.470.811
Opskrivninger primo	45.067.130
Andel af årets resultat	3.673.719
Udbytte	(8.500.000)
Opskrivninger ultimo	40.240.849

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 Holding II A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkauktion for alt mellemværende med Ejendomsselskabet Nørrebrogade 249 A/S. Bankgæld udgør 0 kr. pr. 31.12.2025.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de

beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.