

**Netsrac ApS**  
Badstuegade 3, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 45 02 07 54

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2026.

---

Carsten Larsen Kappelborg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Netsrac ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. april 2026

### Direktion

Carsten Larsen Kappelborg

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i Netsrac ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Netsrac ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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". 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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 23. april 2026

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Michael Helvig Nielsen Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne51529

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Netsrac ApS  
Badstuegade 3  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 45 02 07 54  
Stiftet: 14. august 2024  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
2. regnskabsår

### Direktion

Carsten Larsen Kappelborg

### Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst

### Modervirksomhed

A.C Kappelborg Holding 2023 ApS

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2025 <u>kr.</u>	14/8 - 31/12 2024 <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>36.563</b>	<b>-65.284</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-721.048	-423.900
<b>Driftsresultat</b>	<b>-684.485</b>	<b>-489.184</b>
Andre finansielle indtægter	714	492
4 Øvrige finansielle omkostninger	-126.322	-16.025
<b>Resultat før skat</b>	<b>-810.093</b>	<b>-504.717</b>
Skat af årets resultat	59.637	22.094
<b>Årets resultat</b>	<b>-750.456</b>	<b>-482.623</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-750.456	-482.623
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-750.456</b>	<b>-482.623</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	<u>6.720.000</u>	<u>7.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.720.000</u>	<u>7.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.720.000</u></b>	<b><u>7.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	4.924	6.156
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	60.869	15.938
	Andre tilgodehavender	<u>22.393</u>	<u>515.449</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>88.186</u>	<u>537.543</u>
	Likvide beholdninger	<u>52.868</u>	<u>41.765</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>141.054</u></b>	<b><u>579.308</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.861.054</u></b>	<b><u>7.679.308</u></b>

**Balance 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	4.126.921	4.877.377
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.166.921</b>	<b>4.917.377</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.574	671.559
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.640.558	2.090.372
Anden gæld	1	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.694.133	2.761.931
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.694.133</b>	<b>2.761.931</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.861.054</b>	<b>7.679.308</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Kapitalberedskab
- 3 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	4.877.377	4.917.377
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-750.456</u>	<u>-750.456</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>4.126.921</u></b>	<b><u>4.166.921</u></b>

---

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

### 2. Kapitalberedskab

Moderselskabet har tilkendegivet at give henstand på sit tilgodehavende, således selskabet kan afregne sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med de forfalder til betaling.

### 3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	1/1 - 31/12 2025	14/8 - 31/12 2024
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	126.124	16.025
	<u>198</u>	<u>0</u>
	<b><u>126.322</u></b>	<b><u>16.025</u></b>

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
--	-------------------	-------------------

### 5. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2025

Tilgang i årets løb

**Kostpris 31. december 2025**

Regulering til dagsværdi 1. januar 2025

Årets regulering til dagsværdi

**Regulering til dagsværdi 31. december 2025**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025**

	7.523.900	0
	<u>341.048</u>	<u>7.523.900</u>
	<b><u>7.864.948</u></b>	<b><u>7.523.900</u></b>
	-423.900	0
	<u>-721.048</u>	<u>-423.900</u>
	<b><u>-1.144.948</u></b>	<b><u>-423.900</u></b>
	<b><u>6.720.000</u></b>	<b><u>7.100.000</u></b>

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Egå og består af lagerlokaler. Ejendommen er pr. 31.12.2025 delvist udlejet. Ejendommen står til udlejning hos mægler og den indregnede huslejeindtægt svarer hertil.

Investeringsejendommens belåningsgrad udgør 0%, beregnet som forholdet mellem gæld til realkreditinstitutter og den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, erhverv	5,25
Driftoverskud	352.388
Leje pr. m2 for erhvervslejemål	500

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.720 t.kr. pr. 31. december 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 pr. ejendom vil dagsværdien falde med 584 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret tilsvarende fra de nuværende 4.127 tkr. til 3.543 tkr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 707 t.kr. Egenkapitalen vil dermed øges fra de nuværende 4.127 tkr. til 4.833 tkr.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<u>kr.</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>6.720.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-721.048</u>

## Noter

---

### 7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv vedr. ejendomme på 246 tkr. Beløbet er ikke afsat som aktiv i årsrapporten, da et eventuelt tab er kildeartsbegrænset og pt. ikke forventes at kunne realiseres.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med A.C. Kappelborg Holding 2023 ApS, CVR-nr. 44262665, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskatning på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Netsrac ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v..

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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 under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Netsrac ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.