

H. N. Clausens Gade Aarhus A/S

Kridtsløjfen 6, 1. tv., 9000 Aalborg
CVR-nr. 29 39 78 64

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.04.26

Morten Haugaard Dahl
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



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

Aalborg Øst
Langagervej 1
9220 Aalborg Øst

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 - 17

Selskabet

H. N. Clausens Gade Aarhus A/S
c/o norhjem administration A/S
Kridtsløjfen 6, 1. tv.
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 29 39 78 64
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Morten Haugaard Dahl

Bestyrelse

Morten Myrhøj Kristensen, formand
Ole Schou
Jesper Amtkjær Møller

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for H. N. Clausens Gade Aarhus A/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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. april 2026

Direktionen

Morten Haugaard Dahl

Bestyrelsen

Morten Myrhøj Kristensen
Formand

Ole Schou

Jesper Amtkjær Møller

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i H. N. Clausens Gade Aarhus A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H. N. Clausens Gade Aarhus A/S for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, 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. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske 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 fejl-information, 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.

Aalborg, den 10. april 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne28606

Resultatopgørelse

	2025	2024
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	2.981.378	2.836.496
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-220.034	-1.162.159
Resultat af primær drift	2.761.344	1.674.337
Finansielle indtægter	6.987	37.964
Finansielle omkostninger	-2.036.692	-1.726.503
Resultat før skat	731.639	-14.202
Skat af årets resultat	-93.062	71.328
Årets resultat	638.577	57.126
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	1.500.000
Overført resultat	38.577	-1.442.874
I alt	638.577	57.126

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	90.539.602	90.759.636
3 Materielle anlægsaktiver i alt	90.539.602	90.759.636
Anlægsaktiver i alt	90.539.602	90.759.636
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	400	159
Tilgodehavende selskabsskat	64.824	28.200
Andre tilgodehavender	402.270	313.100
Periodeafgrænsningsposter	39.921	39.118
Tilgodehavender i alt	507.415	380.577
Likvide beholdninger	812.958	1.550.905
Omsætningsaktiver i alt	1.320.373	1.931.482
Aktiver i alt	91.859.975	92.691.118

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	23.493.981	23.455.404
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	1.500.000
Egenkapital i alt	27.093.981	27.955.404
Hensættelser til udskudt skat	8.282.945	8.399.059
Hensatte forpligtelser i alt	8.282.945	8.399.059
4 Gæld til realkreditinstitutter	54.390.309	54.546.033
4 Deposita	1.057.481	894.108
Langfristede gældsforpligtelser i alt	55.447.790	55.440.141
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	458.467	373.958
Modtagne forudbetalinger fra kunder	170.420	237.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.582	44.637
Anden gæld	321.622	239.385
Periodeafgrænsningsposter	1.168	1.365
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.035.259	896.514
Gældsforpligtelser i alt	56.483.049	56.336.655
Passiver i alt	91.859.975	92.691.118
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Sikkerhedsstillelser		
7 Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	3.000.000	24.898.278	650.000	28.548.278
Betalt udbytte	0	0	-650.000	-650.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.442.874	1.500.000	57.126
Saldo pr. 31.12.24	3.000.000	23.455.404	1.500.000	27.955.404
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	3.000.000	23.455.404	1.500.000	27.955.404
Betalt udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	38.577	600.000	638.577
Saldo pr. 31.12.25	3.000.000	23.493.981	600.000	27.093.981

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2025 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (DCF) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 90.540 pr. 31.12.25. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger det frie cash flow og diskonteringsfaktor. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 5. Oplysninger om dagsværdi.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af ejendom.

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	49.519.773
Kostpris pr. 31.12.25	49.519.773
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	41.239.863
Dagsværdireguleringer i året	-220.034
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	41.019.829
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	90.539.602

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	458.467	52.461.187	54.848.776	54.919.991
Deposita	0	0	1.057.481	894.108
I alt	458.467	52.461.187	55.906.257	55.814.099

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	90.539.602
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-220.034

Selskabet anvender DCF-modellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og erhvervsudlejning, og består af 30 ejerlejligheder samt 1 erhvervslejlighed med central beliggenhed i Aarhus.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventede fremtidige pengestrømme. Pengestrømmene er tilbagediskonteret med en WACC på 4,8%. Forventningerne til fremtidige driftsresultater, for 2026 t.DKK 3.194, med forventet vækst i FCF på 2%.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.938. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 54.974 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 90.540.

	2025	2024
--	------	------

7. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

8. 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes DCF-modellen baseret på flerårige budgetter og en terminalperiode på 10 år. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 nettorealiseringsværdi.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.