

Limfjordshuset K/S

Ved Stranden 22, 5. th., 9000 Aalborg
CVR-nr. 21 53 54 94

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.03.26

Kaj Rye
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
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

Limfjordshuset K/S
Ved Stranden 22, 5. th.
9000 Aalborg
Telefon: 96 31 24 20
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 21 53 54 94
Regnskabsår: 01.11 - 31.10

Direktion

Mette Nebeling Rasmussen

Bestyrelse

Kaj Rye
Mette Nebeling Rasmussen
Richard Byrdal

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25 for Limfjordshuset 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. 31.10.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. marts 2026

Direktionen

Mette Nebeling Rasmussen

Bestyrelsen

Kaj Rye
Formand

Mette Nebeling
Rasmussen

Richard Byrdal

Til ejerne i Limfjordshuset K/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Limfjordshuset K/S for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.24 - 31.10.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 9. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne33207

Væsentligste aktiviteter

Limfjordshuset K/S' formål er udlejning og drift af en kombineret beboelses- og erhvervsjendom. Ejendommen er beliggende Ved Stranden og Vesteraa i Aalborg på den centrale del af havnefronten i Aalborg.

Ejendommen er på ca. 12.500 kvm etageareal og består af 64 lejligheder, kontor- og butiksområder på ca. 3.200 kvm, og ca. 100 indvendige p-pladser.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,25% for boliger, 5,25% for parkeringskælder og 6% på erhvervslejemål. Nettolejen er opgjort til t.DKK 7.410.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens boliglejemål og erhvervslejemål er fuldt udlejet med undtagelse af et enkelt erhvervslejemål. Dagsværdien er beregnet med udgangspunkt i de markedsmæssige afkast for hhv. bolig- og erhvervslejemål samt parkeringskælder i Aalborgs midtby.

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.24 - 31.10.25 udviser et resultat på DKK 5.375.337 mod DKK 5.646.323 for tiden 01.11.23 - 31.10.24. Balancen viser en egenkapital på DKK 94.338.386.

Resultatet, der må anses for tilfredsstillende, er i overensstemmelse med det forventede.

Forventet udvikling

Udviklingen vil være afhængig af efterspørgslen på boliger og erhvervslokaler. Det kommende regnskabsårs resultat forventes at være på niveau med dette regnskabsår.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
Bruttofortjeneste	6.128.514	5.305.081
Resultat før dagsværdireguleringer	6.128.514	5.305.081
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.000.000
Resultat af primær drift	6.128.514	6.305.081
Finansielle indtægter	51.612	83.716
1 Finansielle omkostninger	-804.789	-742.474
Årets resultat	5.375.337	5.646.323
Forslag til resultatdisponering		
Udlodninger i regnskabsåret	5.000.000	5.000.000
Forslag til udlodning for regnskabsåret	537.534	564.632
Overført resultat	-162.197	81.691
I alt	5.375.337	5.646.323

AKTIVER

	31.10.25	31.10.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	156.700.000	156.700.000
2 Materielle anlægsaktiver i alt	156.700.000	156.700.000
Anlægsaktiver i alt	156.700.000	156.700.000
Andre tilgodehavender	87.620	109.118
Tilgodehavender i alt	87.620	109.118
Likvide beholdninger	6.660.735	6.449.350
Omsætningsaktiver i alt	6.748.355	6.558.468
Aktiver i alt	163.448.355	163.258.468

PASSIVER

	31.10.25	31.10.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	37.500.000	37.500.000
Overført resultat	56.838.386	57.000.583
Egenkapital i alt	94.338.386	94.500.583
3 Gæld til realkreditinstitutter	61.143.387	61.143.387
3 Deposita	3.327.401	3.173.014
Langfristede gældsforpligtelser i alt	64.470.788	64.316.401
Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.385	154.409
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.144.855	2.962.558
Anden gæld	666.344	589.446
Periodeafgrænsningsposter	753.597	735.071
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.639.181	4.441.484
Gældsforpligtelser i alt	69.109.969	68.757.885
Passiver i alt	163.448.355	163.258.468
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udlodning for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.11.23 - 31.10.24			
Saldo pr. 01.11.23	37.500.000	56.918.892	0
Årets udlodninger	0	-5.000.000	0
Betalt udbytte	0	0	-564.632
Forslag til resultatdisponering	0	5.081.691	564.632
Saldo pr. 31.10.24	37.500.000	57.000.583	0
Egenkapitalopgørelse for 01.11.24 - 31.10.25			
Saldo pr. 01.11.24	37.500.000	57.000.583	0
Årets udlodninger	0	-5.000.000	0
Betalt udbytte	0	0	-537.534
Forslag til resultatdisponering	0	4.837.803	537.534
Saldo pr. 31.10.25	37.500.000	56.838.386	0

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	54.138	49.584
Renteomkostninger i øvrigt	747.567	689.122
Øvrige finansielle omkostninger	3.084	3.768
I alt	804.789	742.474

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.11.24	132.596.871
Kostpris pr. 31.10.25	132.596.871
Dagsværdireguleringer pr. 01.11.24	24.103.129
Dagsværdireguleringer pr. 31.10.25	24.103.129
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.25	156.700.000

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.25	Gæld i alt 31.10.24
Gæld til realkreditinstitutter	61.143.387	61.143.387	61.143.387
Deposita	3.327.401	3.327.401	3.173.014
I alt	64.470.788	64.470.788	64.316.401

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.10.25	156.700.000	156.700.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 7.410 og et afkastkrav på 4,25 - 6,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 61.143 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 156.700.

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

6. Antal medarbejdere

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

7. 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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme 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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

7. 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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