

# K/S Bjørnholms Alle 4, Viby J

Banegårdspladsen 14, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 37 34 46 05

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.03.26

Brian Kristoffersen  
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

---

**Selskabet**

---

K/S Bjørnholms Alle 4, Viby J  
c/o Jacobs Administration  
Banegårdspladsen 14  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 37 34 46 05  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Daniel Evar  
Mads Høgh  
Allan Rousing  
Jan Aage Rasmussen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for K/S Bjørnholms Alle 4, Viby J.

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.

Aarhus C, den 26. marts 2026

**Ledelsen**

Daniel Evar

Mads Høgh

Allan Rousing

Jan Aage Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til ejerne i K/S Bjørnholms Alle 4, Viby J

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Bjørnholms Alle 4, Viby J 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.

Aarhus, den 26. marts 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Resdal Thomsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne34536

Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-36.501</b>	<b>-36.125</b>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.574.950	-1.715.109
4 Andre finansielle indtægter	35.221	41.668
Andre finansielle omkostninger	-18.657	-18.162
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.594.887</b>	<b>-1.727.728</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.594.887	-1.727.728
<b>I alt</b>	<b>-1.594.887</b>	<b>-1.727.728</b>

## AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.450.033	4.024.983
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.450.033</b>	<b>4.024.983</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.450.033</b>	<b>4.024.983</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.208.700	1.408.879
Periodeafgrænsningsposter	30.955	289
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.239.655</b>	<b>1.409.168</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>342.179</b>	<b>165.945</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.581.834</b>	<b>1.575.113</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.031.867</b>	<b>5.600.096</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	600.000	600.000
Overført resultat	2.763.294	4.358.181
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.363.294</b>	<b>4.958.181</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	20.000
Anden gæld	640.573	621.915
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>668.573</b>	<b>641.915</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>668.573</b>	<b>641.915</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.031.867</b>	<b>5.600.096</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Antal medarbejdere

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	600.000	4.358.181	4.958.181
Forslag til resultatdisponering	0	-1.594.887	-1.594.887
Saldo pr. 31.12.25	600.000	2.763.294	3.363.294

### 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 har kapitalandele i et ejendomsselskab, hvor udviklingen af en projektejendom er blevet forsinket. Dagsværdien er vurderet og reguleret i forhold til det nuværende stadie i forløbet. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er knyttet til udfaldet af den endelige udformning og afvikling af ejendomsprojektet.

### 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og drift af udlejningsejendomme.

	2025	2024
	DKK	DKK

### 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-1.574.950	-1.715.109
---	------------	------------

### 4. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	34.162	41.212
Renteindtægter i øvrigt	1.059	456
I alt	35.221	41.668

## 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.25	22.197.607
Kostpris pr. 31.12.25	22.197.607
Opskrivninger pr. 01.01.25	-18.172.624
Årets resultat fra kapitalandele	-1.574.950
Opskrivninger pr. 31.12.25	-19.747.574
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	2.450.033
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Ejendomsselskabet Bjørnholms Alle 4 ApS, Aarhus	100%

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.25.

	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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### Andre finansielle poster

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

### 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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Gældsforpligtelser

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