

**EJENDOMSSELSKABET NØRRE  
ALLE 24-28, AARHUS ApS**  
C/O Vidar Ejendomme ApS, Thomas Koppels Gade 30, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 13 21 10 35

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2026.

---

Lars Horst Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for EJENDOMSSELSKABET NØRRE ALLE 24-28, AARHUS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. februar 2026

### Direktion

Jeanette Juul Larsen

Dorte Hansen Møller

Gert Christiansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET NØRRE ALLE 24-28, AARHUS ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET NØRRE ALLE 24-28, AARHUS 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.

### 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 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.

Aarhus, den 26. februar 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Helvig Nielsen Jensen

statsautoriseret revisor  
mne51529

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** EJENDOMSSELSKABET NØRRE ALLE 24-28, AARHUS ApS  
C/O Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade 30, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13 21 10 35  
Stiftet: 30. juni 1989  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
37. regnskabsår

**Direktion** Jeanette Juul Larsen  
Dorte Hansen Møller  
Gert Christiansen

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

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendommen Nørre Allé 24 - 28 i Aarhus. Selskabet er herudover komplementar i K/S Søndergade 74.

### Oplysninger om egne kapitalandele

Beskrivelse af egne kapitalandele: Selskabet har tidligere erhvervet egne kapitalandele nominel kr. 6.666,67, svarende til 4,76% af den samlede kapital

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.239.607</b>	<b>3.276.574</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-100.000</u>	<u>600.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.139.607</b>	<b>3.876.574</b>
Andre finansielle indtægter	31.036	166.566
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.259.646</u>	<u>-929.367</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.910.997</b>	<b>3.113.773</b>
Skat af årets resultat	<u>-421.614</u>	<u>-688.139</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.489.383</u></b>	<b><u>2.425.634</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	<u>489.383</u>	<u>1.425.634</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.489.383</u></b>	<b><u>2.425.634</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>74.000.000</u>	<u>74.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>74.000.000</u>	<u>74.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>74.000.000</u></b>	<b><u>74.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	65	278.298
	Periodeafgrænsningsposter	<u>17.998</u>	<u>15.458</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.063</u>	<u>293.756</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.216.203</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>18.063</u></b>	<b><u>1.509.959</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>74.018.063</u></b>	<b><u>75.609.959</u></b>

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

<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	140.000	140.000
Overført resultat	22.645.599	22.108.616
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>23.785.599</u></b>	<b><u>23.248.616</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	6.732.970	6.485.068
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.732.970</u></b>	<b><u>6.485.068</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	37.351.410	38.056.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.351.410</u>	<u>38.056.600</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	709.504	673.981
Gæld til pengeinstitutter	4.258.288	5.964.009
Modtagne forudbetalinger fra kunder	88.570	104.319
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.931	72.914
Selskabsskat	31.712	66.278
Anden gæld	546.594	486.224
Deposita	465.485	451.950
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.148.084</u>	<u>7.819.675</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>43.499.494</u></b>	<b><u>45.876.275</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>74.018.063</u></b>	<b><u>75.609.959</u></b>

- 1 Medarbejderforhold**
- 4 Oplysninger om dagsværdi**
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2025	140.000	22.108.616	1.000.000	23.248.616
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Udbytte af egne anparter	0	47.600	0	47.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	489.383	1.000.000	1.489.383
	<b>140.000</b>	<b>22.645.599</b>	<b>1.000.000</b>	<b>23.785.599</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	<u>57.840.493</u>	<u>57.840.493</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>57.840.493</u></b>	<b><u>57.840.493</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	16.259.507	15.659.507
Årets regulering til dagsværdi	<u>-100.000</u>	<u>600.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b><u>16.159.507</u></b>	<b><u>16.259.507</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>74.000.000</u></b>	<b><u>74.100.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af én ejendom med 1 butiksljemål samt 16 beboelseslejligheder. Ejendommen er beliggende i Aarhus C og er fuldt udlejet. Butiksljemålet udgør 1.005 m<sup>2</sup> og beboelseslejlighederne udgør 1.072 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	4,13	4,0
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5,5	5,5
Beboelseslejlighederne er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	34.515	35.075
Butiksljemålet er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	36.816	36.318

**Noter****2. Investeringsejendomme (fortsat)****Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 74.000 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 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.689 t.kr. og egenkapitalen vil tilsvarende blive reduceret med 2.878 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.111 t.kr. og egenkapitalen vil tilsvarende blive forøget med 3.206 t.kr.

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	38.060.914	38.730.581
Heraf forfalder inden for 1 år	-709.504	-673.981
	<u><b>37.351.410</b></u>	<u><b>38.056.600</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>34.618.657</u>	<u>35.455.776</u>

**4. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme - beboelse</b>
	<b>kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>74.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-100.000</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.061 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 74.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på nom. 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

## Noter

---

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

Andre kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har som komplementar i K/S Søndergade 74, Århus særlig hæftelse, idet selskabet hæfter forud for kommanditisterne og med hele formue for kommanditselskabets gæld og forpligtelser af enhver art. Egenkapitalen i K/S Søndergade 74, Århus udgør 102 mio. kr. pr. 31. december 2025.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET NØRRE ALLE 24-28, AARHUS 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 nettoomsætning, med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter administration og andre omkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder året sændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.