

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

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 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

3/4-2025

Nikolaj Møller-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. februar 2025

Direktion

Jeanette Juul Larsen

Dorte Hansen Møller

Gert Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET NØRRE ALLE 24-28, AARHUS ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET NØRRE ALLE 24-28, AARHUS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 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 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 8. februar 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJENDOMSELSKABET 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 36. 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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.426 t.kr. mod 1.484 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den ordinære drift af ejendommen har forløbet tilfredsstillende.

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>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste	3.276.574	3.266.047
Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	-500.000
Driftsresultat	3.876.574	2.766.047
Andre finansielle indtægter	166.566	0
Øvrige finansielle omkostninger	-929.367	-859.520
Resultat før skat	3.113.773	1.906.527
Skat af årets resultat	-688.139	-422.150
Årets resultat	2.425.634	1.484.377
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	1.425.634	1.484.377
Disponeret i alt	2.425.634	1.484.377

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	74.100.000	73.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	74.100.000	73.500.000
	Anlægsaktiver i alt	74.100.000	73.500.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	278.298	2
	Periodeafgrænsningsposter	15.458	14.956
	Tilgodehavender i alt	293.756	14.958
	Likvide beholdninger	1.216.203	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.509.959	14.958
	Aktiver i alt	75.609.959	73.514.958

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	140.000	140.000
Overført resultat	22.108.616	20.682.982
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>23.248.616</u>	<u>20.822.982</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.485.068	5.987.207
Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.485.068</u>	<u>5.987.207</u>
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	38.056.600	38.914.830
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.056.600	38.914.830
Kortfristet del af langfristet gæld	673.981	1.423.335
Gæld til pengeinstitutter	5.964.009	5.110.248
Modtagne forudbetalinger fra kunder	104.319	141.657
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.914	37.847
Selskabsskat	66.278	183.662
Anden gæld	486.224	413.122
Deposita	451.950	480.068
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.819.675	7.789.939
Gældsforpligtelser i alt	<u>45.876.275</u>	<u>46.704.769</u>
Passiver i alt	<u>75.609.959</u>	<u>73.514.958</u>

- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter
- 6 Antal ansatte

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	140.000	20.682.982	0	20.822.982
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.425.634	1.000.000	2.425.634
	140.000	22.108.616	1.000.000	23.248.616

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	57.840.493	57.840.493
Kostpris 31. december 2024	57.840.493	57.840.493
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	15.659.507	16.159.507
Årets regulering til dagsværdi	600.000	-500.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	16.259.507	15.659.507
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	74.100.000	73.500.000

Selskabets investeringsejendomme består af én ejendom med 1 butiksejendomme samt 16 beboelseslejligheder. Ejendommen er beliggende i Aarhus C og er fuldt udlejet. Butiksejendommen er på 1.005 kvm og beboelseslejlighederne på i alt 1.072 kvm.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, bolig (%)	4,0	4,0
Afkastkrav, erhverv (%)	5,5	5,5

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	35.075	35.075
Erhvervsnejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	36.318	35.721

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 74.100 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 vil dagsværdien falde med 3.767 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra nuværende 23.249 t.kr. til 20.311 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.209 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra nuværende 23.249 t.kr. til 26.532 t.kr.

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	38.730.581	40.338.165
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-673.981</u>	<u>-1.423.335</u>
	<u>38.056.600</u>	<u>38.914.830</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>35.455.776</u>	<u>31.077.480</u>
3. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024		<u>74.100.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>600.000</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld, 38.731 t.kr., er der udstedt pantebreve på nom. 44.151 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 74.100 t.kr.		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. 5.000 t.kr., med pant i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på 74.100 t.kr.		
5. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har som komplementar i kommanditselskabet Søndergade 74 særlig hæftelse, idet selskabet hæfter forud for kommanditisterne og med hele formuen for kommanditselskabets gæld og forpligtelser af enhver art. Egenkapitalen i K/S Søndergade udgør 99,2 mio. kr. pr. 31. december 2024.		
6. Antal ansatte		
Antal ansatte i 2024: 0 (i 2023: 0).		

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 nominel 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gert Christiansen

Direktion

Serienummer: cee7b5b3-c2e6-4f5d-b8eb-329021d79abb

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-03-06 10:08:53 UTC



Jeanette Juul Larsen

Direktion

Serienummer: be194f19-3b21-45d0-8929-b025e07891a5

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-09 08:49:31 UTC



Dorte Hansen Møller

Direktion

Serienummer: e070d3e4-a24e-4092-b433-5aeeba792737

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-10 09:11:38 UTC



Brian Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 3682902d-ddb1-4f2d-a334-21cc2475c08f

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-03-10 13:17:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5475L-X655S-JC6UB-LPU4T-CTMHV-IP8FE
Penneo dokumentnøgle: LAY5H-HH8 1C-IG0YY-QFLMB-G800R-XF085

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Nikolaj Møller-Hansen

Dirigent

Serienummer: 6d0e2d0b-16c0-467c-9c7e-51bc47aff1f9

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-04-07 07:44:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter