

# **Ejendomsselskabet Bjørnholms Alle 4 ApS**

Banegårdspladsen 14, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 43 13 07 65

## **Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.03.26

Brian Kristoffersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Bjørnholms Alle 4 ApS  
c/o Jacobs Administration  
Banegårdspladsen 14  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 43 13 07 65  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Jan Aage Rasmussen  
Direktør Allan Rousing  
Direktør Mads Høgh  
Direktør Daniel Evar

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Ejendomsselskabet Bjørnholms Alle 4 ApS.

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

**Direktionen**

Jan Aage Rasmussen  
Direktør

Allan Rousing  
Direktør

Mads Høgh  
Direktør

Daniel Evar  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bjørnholms Alle 4 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bjørnholms Alle 4 ApS 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

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-80.812</b>	<b>-354.946</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-80.812</b>	<b>-354.946</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-28.625	35.360
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-109.437</b>	<b>-319.586</b>
Finansielle indtægter	5.388	6.211
Finansielle omkostninger	-1.470.900	-1.401.734
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.465.512</b>	<b>-1.395.523</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.574.949</b>	<b>-1.715.109</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.574.949</b>	<b>-1.715.109</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.574.949	-1.715.109
<b>I alt</b>	<b>-1.574.949</b>	<b>-1.715.109</b>

## AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	55.400.000	50.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>55.400.000</b>	<b>50.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>55.400.000</b>	<b>50.000.000</b>
Andre tilgodehavender	42.119	83.894
Periodeafgrænsningsposter	35	162
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>42.154</b>	<b>84.056</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>437.211</b>	<b>1.970.035</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>479.365</b>	<b>2.054.091</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>55.879.365</b>	<b>52.054.091</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	100.000	100.000
Overført resultat	2.350.033	3.924.982
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.450.033</b>	<b>4.024.982</b>
<sup>3</sup> Anden gæld	52.017.507	46.580.755
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>52.017.507</b>	<b>46.580.755</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	203.125	39.475
Anden gæld	1.208.700	1.408.879
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.411.825</b>	<b>1.448.354</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>53.429.332</b>	<b>48.029.109</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>55.879.365</b>	<b>52.054.091</b>

<sup>4</sup> Oplysninger om dagsværdi

<sup>5</sup> Eventualaktiver

<sup>6</sup> 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	100.000	3.924.982	4.024.982
Forslag til resultatdisponering	0	-1.574.949	-1.574.949
Saldo pr. 31.12.25	100.000	2.350.033	2.450.033

## 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:

Selskabets ejendom er en projektejendom, som stadig er under udvikling til en boligudlejningsejendom. Der er ikke grundlag for at sammenligne med andre ejendomme i området med samme forudsætninger. Dagsværdien for ejendommen er derfor indregnet under hensyntagen til en værdiansættelse af det færdige projekt ud fra de nuværende forudsætninger.

Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er knyttet til udfaldet af den endelige udformning af ejendomsprojektet samt ændring i markedsvilkårene for opførelse og udlejning af ejendommen.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med køb og drift af udlejningsejendomme.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Anden gæld	0	0	52.017.507	46.580.755
I alt	0	0	52.017.507	46.580.755

**4. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	55.400.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-28.625

Selskabet har overtaget ejendommen til handelsværdien ved stiftelse af selskabet. Herefter er ejendommen reguleret til dagsværdien under hensyntagen til ændringer i forudsætningerne for udførsel af projektet samt de generelle markedsvilkår indenfor ejendomsbranchen.

**5. Eventualaktiver**

Selskabet har et skatteaktiv på t.DKK 4.345 som ikke er indregnet i årsrapporten, da det ikke forventes anvendt indenfor de kommende indkomstår.

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

**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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 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 distribution, salg og reklame, administration, lokaler og 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 rentekomkostninger m.v.

### **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.

## 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 salgskomkostninger 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.

#### Aktuelle og udskudte skatter

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.