

**Ejendomsselskabet Søndergade 11-13 ApS**

Åboulevarden 21  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41947756

## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024/25	8
Balance pr. 30.04.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Søndergade 11-13 ApS  
Åboulevarden 21  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41947756

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2024- 30.04.2025

## Direktion

Mikkel Vaupell Grene, direktør  
Cresten Vaupell Grene, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2024 - 30.04.2025 for Ejendomsselskabet Søndergade 11-13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2024 - 30.04.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.11.2025

## Direktion

**Mikkel Vaupell Grene**  
direktør

**Cresten Vaupell Grene**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Søndergade 11-13 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søndergade 11-13 ApS for regnskabsåret 01.05.2024 - 30.04.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2024 - 30.04.2025 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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.
- 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 07.11.2025

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Thomas Rosquist Andersen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31482

### Kasper Vildrich Jessen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret er forbedret sammenlignet med tidligere år. Denne forbedring skyldes primært, at den ejendom, som selskabet ejer, er blevet færdigrenoveret i løbet af regnskabsåret. Renoveringen har medført, at ejendommen nu kan udlejes fuldt ud, hvilket har øget lejeindtægterne betydeligt.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.881.555</b>	<b>2.758.798</b>
Af- og nedskrivninger		(2.218.289)	(2.168.207)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.663.266</b>	<b>590.591</b>
Andre finansielle indtægter	1	73.944	0
Andre finansielle omkostninger	2	(5.052.133)	(5.318.344)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.314.923)</b>	<b>(4.727.753)</b>
Skat af årets resultat	3	489.450	1.044.100
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.825.473)</b>	<b>(3.683.653)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.825.473)	(3.683.653)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.825.473)</b>	<b>(3.683.653)</b>

## Balance pr. 30.04.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Grunde og bygninger		144.713.672	144.574.235
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>144.713.672</b>	<b>144.574.235</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>144.713.672</b>	<b>144.574.235</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.774	1.551.465
Andre tilgodehavender		11.938	0
Tilgodehavende skat		48.000	145.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>83.712</b>	<b>1.696.465</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.445.303</b>	<b>5.055.404</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.529.015</b>	<b>6.751.869</b>
<b>Aktiver</b>		<b>148.242.687</b>	<b>151.326.104</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		13.525.705	15.351.178
<b>Egenkapital</b>		<b>13.565.705</b>	<b>15.391.178</b>
Udskudt skat		10.779.279	11.271.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.779.279</b>	<b>11.271.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.593.933	22.237.227
Deposita		5.560.178	4.856.420
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>26.154.111</b>	<b>27.093.647</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.676.060	1.555.162
Leverandører af varer og tjenesteydelser		434.399	1.410.000
Gæld til associerede virksomheder		92.669.744	92.470.686
Anden gæld		2.043.557	1.100.121
Periodeafgrænsningsposter		919.832	1.034.310
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>97.743.592</b>	<b>97.570.279</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>123.897.703</b>	<b>124.663.926</b>
<b>Passiver</b>		<b>148.242.687</b>	<b>151.326.104</b>
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	18.471.178	18.511.178
Ændring i regnskabspraksis	0	(3.120.000)	(3.120.000)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>40.000</b>	<b>15.351.178</b>	<b>15.391.178</b>
Årets resultat	0	(1.825.473)	(1.825.473)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>13.525.705</b>	<b>13.565.705</b>

## Noter

### 1 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renteindtægter i øvrigt	73.944	0
	<b>73.944</b>	<b>0</b>

### 2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	4.087.369	4.195.579
Renteomkostninger i øvrigt	953.979	1.107.693
Øvrige finansielle omkostninger	10.785	15.072
	<b>5.052.133</b>	<b>5.318.344</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Ændring af udskudt skat	(491.721)	(1.030.000)
Regulering vedrørende tidligere år	2.271	(14.100)
	<b>(489.450)</b>	<b>(1.044.100)</b>

### 4 Materielle aktiver

Grunde  
og bygninger

Kostpris primo	150.082.311	kr.
Overførsler	9.959.052	
Tilgange	2.357.725	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>162.399.088</b>	
Opskrivninger primo	4.000.000	
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(4.000.000)	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger primo	(5.508.075)	
Overførsler	(9.959.052)	
Årets afskrivninger	(2.218.289)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(17.685.416)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>144.713.672</b>	

### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.676.060	1.555.162	20.593.933	9.640.964
Deposita	0	0	5.560.178	5.560.178
	<b>1.676.060</b>	<b>1.555.162</b>	<b>26.154.111</b>	<b>15.201.142</b>

### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Selskabets direktører har ikke modtaget vederlag.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 148.714 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev med en nominel værdi på 10.000.000 kr., der er registreret i selskabets ejendom som sikkerhed for engagementet med Sydbank.

Selskabet har stillet en betalingsgaranti over for tredjepart. Betalingsgarantien udgør pr. balancendagen 490.295 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

I indeværende regnskabsår har selskabet ændret sin regnskabspraksis vedrørende måling af grunde og bygninger. Tidligere blev disse aktiver målt til dagsværdi med dagsværdireguleringer indregnet direkte over egenkapitalen. Ændringen indebærer, at grunde og bygninger fremover måles til kostpris med løbende af- og nedskrivninger.

Ændringen er foretaget som følge af en lovændring, der forhindrer indregning af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme direkte over egenkapitalen. Endvidere har ledelsen vurderet, at regnskabsbrugerne tillægger størst vægt på selskabets løbende drift, og derfor ønskes det, at dagsværdireguleringer af ejendomme ikke skal påvirke resultatopgørelsen.

Ændringen i regnskabspraksis er indarbejdet med tilbagevirkende kraft, og sammenligningstal er tilpasset for at sikre sammenlignelighed.

Praksisændringen medfører en reduktion af grunde og bygninger med 4.000 t.kr. Praksisændringen påvirker således ikke årets resultat. Skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 880 t.kr. primo. Balancesummen reduceres med 4 mio. kr., mens egenkapitalen primo reduceres med 3.100 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale- og administrationsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra prioritetsgæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi,

der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.