

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Butiksejendomme ApS  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32160166  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Butiksejendomme 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. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25.03.2026

**Direktion**

**Jesper Kaas Horsbøl**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Butiksejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Butiksejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der henvises til note 1 i årsregnskabet, som beskriver de væsentlige usikkerheder i forbindelse med selskabets evne til at fortsætte som going concern. Ledelsens forventning til den fremtidige drift er, at ejendommen sælges og gælden først vil blive opkrævet i forbindelse med salget. Vores konklusion er ikke ændret i denne henseende.

### 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 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.

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 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 25.03.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet overtaget alle aktiver og forpligtelser fra K/S Butiksejendomme, der derfor er ophørt. Aktiviteten i K/S butiksejendomme er overtaget for 1 kr pr. andel.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		25.129.430	5.682
Vareforbrug		(25.325.000)	0
Andre eksterne omkostninger		(710.036)	(1.000)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(905.606)</b>	<b>4.682</b>
Andre finansielle indtægter	2	8.280	4.596
Andre finansielle omkostninger		(12.591.910)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>(13.489.236)</b>	<b>9.278</b>
Skat af årets resultat	3	0	(2.024)
<b>Årets resultat</b>		<b>(13.489.236)</b>	<b>7.254</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(13.489.236)	7.254
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(13.489.236)</b>	<b>7.254</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		26.834	0
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>26.834</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.834</b>	<b>0</b>
Handelsejendomme		8.975.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>8.975.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.068	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	234.564
Andre tilgodehavender		23.439	2.489
Periodeafgrænsningsposter		11.854	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>48.361</b>	<b>237.053</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>629.451</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.652.812</b>	<b>237.053</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.679.646</b>	<b>237.053</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(13.379.707)	109.529
<b>Egenkapital</b>		<b>(13.254.707)</b>	<b>234.529</b>
Deposita		108.374	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>108.374</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		21.829.390	0
Deposita		241.318	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		74.010	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.227	2.500
Skyldig skat		0	24
Anden gæld		569.126	0
Periodeafgrænsningsposter		5.908	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.825.979</b>	<b>2.524</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.934.353</b>	<b>2.524</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.679.646</b>	<b>237.053</b>
Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	109.529	234.529
Årets resultat	0	(13.489.236)	(13.489.236)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(13.379.707)</b>	<b>(13.254.707)</b>

## Noter

### 1 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2025 -13,2 mio. kr. Gælden på 21,8 mio. kr. overstiger værdien af selskabets ejendomme på 9 mio kr. Ledelsens forventning til den fremtidige drift er, at ejendommen vil blive solgt og gælden først vil blive opkrævet i forbindelse med salget. Den del af gælden der ikke kan tilbagebetales forventer selskabets ledelse vil blive eftergivet. Vi har gennemgået ledelsens beskrivelse af situationen og er enige i vurderingen heraf. På trods af denne usikkerhed er årsregnskabet udarbejdet under forudsætning af going concern.

### 2 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.584
Renteindtægter i øvrigt	8.280	0
Øvrige finansielle indtægter	0	12
	<b>8.280</b>	<b>4.596</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	0	2.024
	<b>0</b>	<b>2.024</b>

### 4 Langfristede forpligtelser

Forfald  
efter 12  
måneder

	<b>2025</b>
	<b>kr.</b>
Deposita	108.374
	<b>108.374</b>

Ejendomsselskabet Butiksejendomme ApS | Noter

12

#### **5 Personaleforhold**

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.750 t.kr. pr. 31.12.2025

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 14.590 t.kr. i ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

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

Årsregnskabet er 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

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter vederlag for hæftelse. Vederlag for hæftelse består af indtægter, som udgør en procentuel andel af selskabets egenkapital primo.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder tillæg under acontoskatteordningen 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 posteringer

direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til indre værdi. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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