

# Vester Alle 6 ApS

Skibbrogade 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 31 37 38 67

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.05.25

Casper Borgen Kjøller  
Dirigent

---

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

---

---

**Selskabet**

---

Vester Alle 6 ApS  
c/o DEAS  
Skibbrogade 3  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 31 37 38 67  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Casper Borgen Kjøller

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24 for Vester Alle 6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. april 2025

**Direktionen**

Casper Borgen Kjøller

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Vester Alle 6 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vester Alle 6 ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 31.12.24 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 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.

## 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.

Aalborg, den 3. april 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Ødum Madsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne45893

## Resultatopgørelse

	01.10.23 31.12.24	01.01.23 30.09.23
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>209.056</b>	<b>166.596</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	500.000	-600.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>709.056</b>	<b>-433.404</b>
2 Finansielle indtægter	5.319	178.842
3 Finansielle omkostninger	-335.541	-35.620
<b>Resultat før skat</b>	<b>378.834</b>	<b>-290.182</b>
Skat af årets resultat	-145.554	64.064
<b>Årets resultat</b>	<b>233.280</b>	<b>-226.118</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	233.280	-226.118
<b>I alt</b>	<b>233.280</b>	<b>-226.118</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	30.09.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	4.800.000	4.300.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.300.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.300.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	56.455	82.092
	Andre tilgodehavender	70.357	7.362
	Periodeafgrænsningsposter	8.141	6.793
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>134.953</b>	<b>96.247</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.698</b>	<b>31.194</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>137.651</b>	<b>127.441</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.937.651</b>	<b>4.427.441</b>

		31.12.24	30.09.23
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.122.126	888.847
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.247.126</b>	<b>1.013.847</b>
	Hensættelser til udskudt skat	288.000	143.286
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>288.000</b>	<b>143.286</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.154.251	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.154.251</b>	<b>0</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.983	35.230
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.996	2.970.224
	Deposita	128.400	110.325
	Selskabsskat	840	94.776
	Anden gæld	89.055	59.753
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>248.274</b>	<b>3.270.308</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.402.525</b>	<b>3.270.308</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.937.651</b>	<b>4.427.441</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje fast ejendom.

	01.10.23	01.01.23
	31.12.24	30.09.23
	DKK	DKK

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.269	0
Renteindtægter i øvrigt	50	14.687
Øvrige finansielle indtægter	0	164.155
Øvrige finansielle indtægter	50	178.842
I alt	5.319	178.842

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	33	0
Renteomkostninger i øvrigt	205.114	26.595
Øvrige finansielle omkostninger	130.394	9.025
Øvrige finansielle omkostninger	335.508	35.620
I alt	335.541	35.620

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.23	3.498.699
Kostpris pr. 31.12.24	3.498.699
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.23	801.301
Dagsværdireguleringer i året	500.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	1.301.301
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	4.800.000

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	2.681.000	3.154.251
I alt	2.681.000	3.154.251

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	4.800.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat t.DKK 253 og et afkastkrav på 5,5%.

Afkastkravet er fastsat under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning, og har en central beliggenhed i Randers C. Ejendommen er opført i 1963 og har et areal på 462 kvadratmeter. Ejendommen anvendes til privat beboelse.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastanæsttelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.155 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.800.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Omlægning af regnskabsår*

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.01 - 30.09 til 01.01 - 31.12. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.10.23 - 31.12.24. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 9 måneder og indeværende år er for 15 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### 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.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 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 salgsmkostninger 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.