

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	8
Balance pr. 31.12.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2025	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nørresø Kollegiet (Fond)  
Asmildklostervej 13  
8800Viborg

CVR-nr.: 12595697  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025  
Hjemmeside: <http://nkvib.dk/>

## Redegørelser på virksomhedens hjemmeside

Redegørelse for fondsledelse: <http://nkvib.dk/god-fondsledelse/>

## Bestyrelse

Jørgen Ole Holst Andersen, formand  
Charlotte Lauridsen, næstformand  
Anni Øyan Pedersen  
Michael Grove  
Karina Rysholt Christensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Nørresø Kollegiet (Fond).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Viborg, den 07.05.2026

## Bestyrelse

**Jørgen Ole Holst Andersen**  
formand

**Charlotte Lauridsen**  
næstformand

**Anni Øyan Pedersen**

**Michael Grove**

**Karina Rysholt Christensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til bestyrelsen Nørresø Kollegiet (Fond)

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nørresø Kollegiet (Fond) for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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 fondens 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 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 fondens 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 fonden, 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. Fejlinformationer 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 fondens 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 fondens 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 fonden 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 07.05.2026

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Søren Lykke**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32785

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Fondens aktivitet består i kort- og langtidsudlejning af værelser samt udlejning af sal med tilhørende servering.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 135 t.kr hvilket er en smule bedre end forventet. Udlejningen har været på niveau med forventningen, men der har været mindre besparelser på omkostninger i løbet af året. Bestyrelsen vil sammen med administrator have fokus på at drive en likviditetsmæssig rentabel drift af ejendommen.

## Redegørelse for fondsledelse

I henhold til §60 i Lov om erhvervsdrivende fonde skal fondens bestyrelse tage stilling til komiteen for god fondsledelses anbefalinger efter følg eller forklar princippet. Fondens bestyrelse har gennemgået og taget stilling til hver enkelt anbefaling. Den lovpligtige redegørelse for god fondsledelse fremgår af Fondens hjemmeside,

<http://nkvib.dk/god-fondsledelse/>

## Redegørelse for uddelingspolitik

Fonden foretager ikke uddelinger, og har derfor ikke fastlagt en uddelingspolitik. Såfremt fonden begynder at foretage uddelinger vil fonden udarbejde en passende uddelingspolitik i overensstemmelse med fondens formål og vedtægter.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>174.594</b>	<b>101.647</b>
Af- og nedskrivninger		(197.448)	(197.448)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(22.854)</b>	<b>(95.801)</b>
Andre finansielle indtægter	1	12.439	29.102
Andre finansielle omkostninger	2	(117.649)	(173.642)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(128.064)</b>	<b>(240.341)</b>
Skat af årets resultat		(6.547)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>(134.611)</b>	<b>(240.341)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(134.611)	(240.341)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(134.611)</b>	<b>(240.341)</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		7.603.621	7.801.069
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>7.603.621</b>	<b>7.801.069</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.603.621</b>	<b>7.801.069</b>
Udskudt skat		6.000	0
Andre tilgodehavender		13.842	7.554
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.842</b>	<b>7.554</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.327.956</b>	<b>1.321.809</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.347.798</b>	<b>1.329.363</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.951.419</b>	<b>9.130.432</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		8.000.000	8.000.000
Overført overskud eller underskud		(3.088.983)	(2.954.372)
<b>Egenkapital</b>		<b>4.911.017</b>	<b>5.045.628</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.697.131	3.722.180
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.697.131</b>	<b>3.722.180</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	22.956	19.548
Deposita		118.500	112.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		189.268	230.576
Skyldig skat		12.547	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>343.271</b>	<b>362.624</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.040.402</b>	<b>4.084.804</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.951.419</b>	<b>9.130.432</b>
Personaleforhold	5		
Vederlag mv. til administrator	6		
Andre ikke-indregnede forpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Transaktioner med nærtstående parter	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.000.000	(2.954.372)	5.045.628
Årets resultat	0	(134.611)	(134.611)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>(3.088.983)</b>	<b>4.911.017</b>

## Noter

### 1 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Renteindtægter i øvrigt	12.439	29.102
	<b>12.439</b>	<b>29.102</b>

### 2 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	117.649	173.642
	<b>117.649</b>	<b>173.642</b>

### 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	16.692.624
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.692.624</b>
Af- og nedskrivninger primo	(8.891.555)
Årets afskrivninger	(197.448)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(9.089.003)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.603.621</b>

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	22.956	19.548	3.697.131	3.599.621
	<b>22.956</b>	<b>19.548</b>	<b>3.697.131</b>	<b>3.599.621</b>

#### 5 Personaleforhold

Fonden har ingen ansatte ud over bestyrelsen. Bestyrelsen har ikkemodtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 6 Vederlag mv. til administrator

	2025 kr.	2024 kr.
Samlet vederlag til administrator fra fonden	272.044	280.086

Fonden har udliciteret administrationsopgaven til Boligselskabet Sct. Jørgen, der årligt modtager fast honorar på 111 t.kr. for administration og viceværtsservice. Derudover har der i 2025 været honorar for øvrige opgaver vedrørende havearbejde, installationer og renovation for samlet 161 t.kr.

#### 7 Andre ikke-indregnede forpligtelser

Fonden har pr. balancedagen indgået følgende væsentlige ikke-indregnede forpligtelser til afvikling efter balancedagen:

Andre ikke-indregnede forpligtelser	2025 kr.	2024 kr.
Administrationsaftale med administrator	55.700	55.150

Fonden har indgået en administrationsaftale med Boligselskabet Sct. Jørgen vedr. administration og viceværtsservice. Administrationsaftalen indeholder en fast del, som oplyst ovenfor, samt en variabel andel afhængig af antallet af viceværtstimer. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel af begge parter.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld er sikret ved pant i ejendommen. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 7.604 t.kr. pr. 31.12.2025.

#### 9 Transaktioner med nærtstående parter

Ledelse  
kr.

Mahdi Vahdanjoo	48.000
Mahdi Vahdanjoo depositum	3.000

Bestyrelsen anses for at være nærtstående parter. Der har i 2025 været transaktioner med et bestyrelsesmedlem i form af husleje. Mahdi Vahdanjoo der var beboerrepræsentant i bestyrelsen og derfor har betalt husleje til fonden. Mahdi Vahdanjoo har i løbet af 2025 betalt 48 t.kr. i husleje, el, vand og varme for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025. Derudover er der indregnet et depositum på 3 t.kr. Mahdi Vahdanjoo er ved udgangen af 2025 udtrådt af bestyrelsen.

Bestyrelsen aflønnes ikke.

## 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter i forbindelse med udlejning af værelser og sal og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med lejen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mandskabsleje mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af fondens ejendom, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### 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 mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger 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:

	Brugstid
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.

#### **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 indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **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.

Skyldige uddelinger, som i overensstemmelse med fondens formål er vedtagne og meddelt modtageren på balancedagen, men som ikke er udbetalt på balancedagen, indregnes i balancen under anden gæld.

Skyldige uddelinger, der forventes udbetalt inden for et år fra balancedagen, er i balancen indregnet som kortfristede gældsforpligtelser, mens skyldige uddelinger, der forventes udbetalt efter et år fra balancedagen, er indregnet som langfristede gældsforpligtelser i balancen.

#### **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.

