

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20
www.grantthornton.dk

K/S PARK ALLE 3. ÅRHUS

Lille Torv 6, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 71 83 01 28

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

13/6-2025

Ole Bjørvig Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S PARK ALLE 3. ÅRHUS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. juni 2025

Bestyrelse

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

EJENDOMSSELSKABET AF 22/12 1982 ÅRHUS ApS
Komplementar

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S PARK ALLE 3. ÅRHUS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S PARK ALLE 3. ÅRHUS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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 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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 11. juni 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor
mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S PARK ALLE 3. ÅRHUS
Lille Torv 6, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 71 83 01 28
Stiftet: 18. december 1982
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
42. regnskabsår

Bestyrelse Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar EJENDOMSSELSKABET AF 22/12 1982 ÅRHUS ApS

Revision Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste	59.022	317.199
Værdiregulering af investeringsejendomme	40.918	50.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.572	-59.894
Driftsresultat	87.368	307.305
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.490	329.366
Andre finansielle indtægter	359.952	30.625
3 Øvrige finansielle omkostninger	-160.942	-89.280
Årets resultat	288.868	578.016
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	288.868	578.016
Disponeret i alt	288.868	578.016

Balance 31. december

Aktiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.470	26.130
5 Investeringsejendomme	11.300.000	10.450.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.341.470</u>	<u>10.476.130</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.341.470</u>	<u>10.476.130</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.433	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.224.137	351.478
Andre tilgodehavender	7.083.973	11.819.828
Tilgodehavender i alt	<u>13.313.543</u>	<u>12.171.306</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	222	221
Værdipapirer i alt	<u>222</u>	<u>221</u>
Likvide beholdninger	87.494	270.343
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.401.259</u>	<u>12.441.870</u>
Aktiver i alt	<u>24.742.729</u>	<u>22.918.000</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	940.000	940.000
Vedtægtsmæssige reserver	868.275	868.275
Overført resultat	15.934.283	15.645.415
Egenkapital i alt	17.742.558	17.453.690
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til pengeinstitutter	4.676.430	4.952.046
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.676.430	4.952.046
Kortfristet del af langfristet gæld	277.602	273.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser	232.275	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.813.864	166.997
Anden gæld	0	41.852
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.323.741	512.264
Gældsforpligtelser i alt	7.000.171	5.464.310
Passiver i alt	24.742.729	22.918.000
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Vedtægts- mæssige reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	940.000	868.275	15.645.415	17.453.690
Årets resultat	0	0	288.868	288.868
	940.000	868.275	15.934.283	17.742.558

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom. Kommanditselskabet ejer 1 udlejningsejendom som er centralt beliggende i Aarhus C.

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	2024	2023
	kr.	kr.

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	80.370	4.996
Andre finansielle omkostninger	80.572	84.284
	<u>160.942</u>	<u>89.280</u>
	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.

4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar 2024	305.118	305.118
Tilgang i årets løb	27.912	0
Kostpris 31. december 2024	<u>333.030</u>	<u>305.118</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-278.988	-219.094
Årets afskrivninger	-12.572	-59.894
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-291.560</u>	<u>-278.988</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>41.470</u>	<u>26.130</u>

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	7.412.898	7.412.898
Tilgang i årets løb	809.082	0
Kostpris 31. december 2024	8.221.980	7.412.898
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	3.037.102	2.987.102
Årets regulering til dagsværdi	40.918	50.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	3.078.020	3.037.102
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	11.300.000	10.450.000

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 ejendom med erhvervslejemål på i alt 325 m² beliggende centralt i Aarhus C.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, erhverv - Aarhus C (%)	5,0 - 6,25%	5,0 - 6,88%
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	2.215	2.215
Ejendommen er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	34.769	32.154

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.300 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 455 t.kr. og tilsvarende vil egenkapitalen blive reduceret med 455 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 495 t.kr. og tilsvarende vil egenkapitalen blive forøget med 495 t.kr.

Værdiansættelsen svarer til en forrentning af ejendommene på ca. 6,0%.

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	4.954.032	5.225.461
Heraf forfalder inden for 1 år	-277.602	-273.415
	4.676.430	4.952.046
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.534.983	3.828.678
7. Oplysninger om dagsværdi		
	Investerings- ejendomme kr.	Børsnoterede aktier kr.
Dagsværdi 31. december 2024	11.300.000	222
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	40.918	1

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. 7.179 t.kr. med pant i ejendomme, regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 på 11.300 t.kr.

9. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har en momsreguleringsforpligtelse på ejendommen på 287 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S PARK ALLE 3. ÅRHUS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter, tab på debitorer og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Kostprisen for investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme omfatter 1 ejendom beliggende i Aarhus, der udlejes til både erhverv og beboelse.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdi beregnes på grundlag af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommene tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelses-omkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen fastlægges på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger herunder bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-06-12 12:58:16 UTC



Ole Bjørvig Pedersen

Bestyrelse

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-06-12 12:58:16 UTC



Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:

34209936

Revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-06-12 13:49:41 UTC



Ole Bjørvig Pedersen

Dirigent

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-06-13 06:18:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: MH6OR-GCWF-C-378TO-96QA5-BB5GW-OB501

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.