

Nohrli (Holbølls Oase) ApS

c/o Nohrli A/S, Toldbod Plads 2B, 1., 9000 Aalborg
CVR-nr. 43 15 62 68

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 5. marts 2026

Rasmus Haugaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00
Aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nohrli (Holbølls Oase) ApS c/o Nohrli A/S Toldbod Plads 2B, 1. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 43 15 62 68 Stiftet: 17. marts 2022 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rasmus Haugaard
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København V

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Nohrli (Holbølls Oase) 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. marts 2026

Direktion:

Rasmus Haugaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nohrli (Holbølls Oase) ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nohrli (Holbølls Oase) ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabsloven.

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

Aalborg, den 5. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at opføre og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret påbegyndt opførelse af investeringsejendom. Den samlede finansiering består dels af byggekredit i pengeinstitut samt indskud fra investorkreds.

Ejerne har tilkendegivet at de alene vil tilbagebetale foretagne indlån til selskabet i det omfang likviditeten måtte tillade det og ydermere at ville støtte selskabet med den nødvendige likviditet, for at kunne betale sine kreditorer, hvis det skulle blive nødvendigt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttotab		-187.519	-76.732
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse		13.251.839	1.079.084
Driftsresultat		13.064.320	1.002.352
Andre finansielle indtægter		15.649	54.274
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.187.337	-454.006
Resultat før skat		11.892.632	602.620
Skat af årets resultat	2	-2.616.379	-132.577
Årets resultat		9.276.253	470.043
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.276.253	470.043
I alt		9.276.253	470.043

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme under opførelse		106.880.790	23.031.734
Materielle anlægsaktiver	3	106.880.790	23.031.734
Anlægsaktiver		106.880.790	23.031.734
Likvide beholdninger		48.373	8.901.946
Omsætningsaktiver		48.373	8.901.946
Aktiver		106.929.163	31.933.680

Passiver

Anparts kapital		40.000	40.000
Overført resultat		9.714.544	438.291
Egenkapital		9.754.544	478.291
Hensættelser til udskudt skat		2.746.235	129.856
Hensatte forpligtelser		2.746.235	129.856
Gæld til realkreditinstitutter		4.707.763	4.702.278
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.707.763	4.702.278
Gæld til pengeinstitutter		42.723.880	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.684.323	639.834
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		37.312.418	25.983.421
Kortfristede gældsforpligtelser		89.720.621	26.623.255
Gældsforpligtelser		94.428.384	31.325.533
Passiver		106.929.163	31.933.680

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Medarbejderforhold 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	438.291	478.291
Forslag til resultatdisponering		9.276.253	9.276.253
Egenkapital 31. december 2025	40.000	9.714.544	9.754.544

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.187.337	454.006
	1.187.337	454.006

2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	2.616.379	132.577
	2.616.379	132.577

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsje- domme under opførelse
Kostpris 1. januar 2025	21.952.650
Tilgang	70.597.217
Kostpris 31. december 2025	92.549.867
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	1.079.084
Årets værdireguleringer	13.251.839
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	14.330.923
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	106.880.790

Årets renter indregnet som en del af kostprisen 487.797

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme under opførelse
Dagsværdi 31. december 2025	106.880.790
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	13.251.839

Dagsværdi for investeringsejendomme under opførelse

Investeringssejendomme under opførelse består af et projekt vedrørende opførelse af lejlighedskompleks beliggende i Aalborg.

Ejendommens dagsværdi er fastlagt til dagsværdi ud fra dagsværdihierakiet. Dagsværdi af investeringsejendom under opførelse fastsættes på baggrund af en afkastbaseret model under hensyntagen til projektstadiet. Denne metode anses for mest retvisende for dagsværdien da byggeriet nærmer sig færdiggørelse og markedet for udlejningslejligheder er gunstigt.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.707.763	0	2.688.702	4.702.278
	4.707.763	0	2.688.702	4.702.278

5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

	2025 tkr.
Andre forpligtelser	
Selskabet har indgået aftale om opførelse af investeringsejendomme.	
De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen:	21.182

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 4.801 tkr. har virksomheden stillet pant på nominelt 4.801 tkr. Herudover har virksomheden stillet ejerpantebrev på nom. 87.000 tkr. til sikkerhed for bankmellemværende på -43.995 tkr. Pantene omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme under opførelse	tkr. 106.881
---------------------------------------	-----------------

	2025	2024
7 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nohrli (Holbølls Oase) ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi jf. dagsværdihierarkiet.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.