

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

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

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

K/S SØNDERGADE 74. ÅRHUS

C/O Vidar Ejendomme ApS, Thomas Koppels Gade 30, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 15 93 04 89

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

3/4-2025

Nikolaj Møller-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S SØNDERGADE 74. 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. februar 2025

Bestyrelse

Gert Christiansen
formand

Jeanette Juul Larsen

Henning Lerche

Komplementar

EJENDOMSSELSKABET
NØRRE ALLE 24-28, AARHUS
ApS
Komplementar

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S SØNDERGADE 74. ÅRHUS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S SØNDERGADE 74. ÅRHUS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 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 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.

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.

Aarhus, den 13. februar 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S SØNDERGADE 74. ÅRHUS
C/O Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 15 93 04 89
Stiftet: 15. december 1991
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
30. regnskabsår

Bestyrelse

Gert Christiansen, formand
Jeanette Juul Larsen
Henning Lerche

Komplementar

EJENDOMSELSKABET NØRRE ALLE 24-28, AARHUS ApS

Revision

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

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af to strøgejendomme i Aarhus.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat udgør 4.741 t.kr. mod 5.779 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den ordinære drift af de to udlejningsjendomme har forløbet tilfredsstillende, mens renteomkostningerne til realkreditlån er steget.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste	6.777.588	6.256.393
Andre finansielle indtægter	94.903	22.152
Øvrige finansielle omkostninger	-2.131.409	-499.216
Årets resultat	4.741.082	5.779.329
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	6.000.000	4.500.000
Overføres til overført resultat	0	1.279.329
Disponeret fra overført resultat	-1.258.918	0
Disponeret i alt	4.741.082	5.779.329

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	146.000.000	146.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	146.000.000	146.000.000
	Anlægsaktiver i alt	146.000.000	146.000.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	242.342	419.627
2	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	18.900.000	18.900.000
	Periodeafgrænsningsposter	8.205	8.009
	Tilgodehavender i alt	19.150.547	19.327.636
	Likvide beholdninger	2.151.073	2.700.919
	Omsætningsaktiver i alt	21.301.620	22.028.555
	Aktiver i alt	167.301.620	168.028.555

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	18.900.000	18.900.000
Overført resultat	80.266.525	81.525.443
Egenkapital i alt	99.166.525	100.425.443
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	63.346.176	64.520.846
Langfristede gældsforpligtelser i alt	63.346.176	64.520.846
Kortfristet del af langfristet gæld	1.172.760	953.233
Modtagne forudbetalinger fra kunder	226.481	213.261
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.377	58.335
Anden gæld	1.798.263	356.139
Deposita	1.532.038	1.501.298
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.788.919	3.082.266
Gældsforpligtelser i alt	68.135.095	67.603.112
Passiver i alt	167.301.620	168.028.555
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Antal ansatte		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	18.900.000	81.525.443	100.425.443
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	6.000.000	6.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-6.000.000	-6.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.258.918	-1.258.918
	18.900.000	80.266.525	99.166.525

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	57.666.984	57.666.984
Kostpris 31. december 2024	57.666.984	57.666.984
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	88.333.016	88.333.016
Årets regulering til dagsværdi	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	88.333.016	88.333.016
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	146.000.000	146.000.000

Kommanditselskabets ejendomme er beliggende på gågader i Aarhus og primært udlejet til butiksførmål. Ejendommene er fuldt udlejede.

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 så som type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav (%)	5,0 - 5,3	5,0 - 5,3
----------------	-----------	-----------

Ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	50.642	50.642
---	--------	--------

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 146.000 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 6.838 t.kr. Egenkapitalen vil blive reduceret med 6.838 t.kr. fra nuværende 99.167 t.kr. til 92.329 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.548 t.kr. Egenkapitalen vil blive forøget med 7.548 t.kr. fra nuværende 99.167 t.kr. til 106.715 t.kr.

Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
2. Krav på indbetaling af virksomhedskapital		
Ikke indbetalt virksomhedskapital	18.900.000	18.900.000
	18.900.000	18.900.000

Det forventes ikke at være nødvendigt at opkræve en andel af resthæftelsen hos kommanditisterne i det kommende år.

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	64.518.936	65.474.079
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.172.760	-953.233
	63.346.176	64.520.846
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	58.207.102	59.571.222

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendom Søndergade 74 kr.	Investerings- ejendom Rymsgade 25 kr.	Investerings- ejendomme i alt kr.
Dagsværdi 31. december 2024	113.700.000	32.300.000	146.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.700.000	-1.700.000	0

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld 64.519 t.kr., har selskabet stillet pant på nom. 76.188 t.kr. i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 146.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel 2.000 t.kr. og skadesløsbrev nominel 4.000 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 113.7000 t.kr., samt ejerpantebrev nominel 8.300 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 32.300 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde 25 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 113.700 t.kr.

Noter

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor komplementarens mellemværende med kreditinstitut pt. - 4.401 t.kr.

7. Antal ansatte

Antal ansatte i 2024: 0 (i 2023: 0).

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S SØNDERGADE 74. 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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og driftsomkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bl.a. omkostninger til administration og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Under kortfristede gældsforpligtelser indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører 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."

Gert Christiansen

Formand og Komplementar

Serienummer: cee7b5b3-c2e6-4f5d-b8eb-329021d79abb

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-03-06 10:16:36 UTC



Henning Lerche

Bestyrelse

Serienummer: 0054ba10-2dbd-4a90-ae8e-85d9210e4dee

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-03-06 10:52:00 UTC



Jeanette Juul Larsen

Bestyrelse

Serienummer: be194f19-3b21-45d0-8929-b025e07891a5

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-09 08:48:52 UTC



Brian Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 3682902d-ddb1-4f2d-a334-21cc2475c08f

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-03-10 07:10:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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."

Nikolaj Møller-Hansen

Dirigent

Serienummer: 6d0e2d0b-16c0-467c-9c7e-51bc47aff1f9

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-04-07 07:44:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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