

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 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2026.

Lars Horst Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. februar 2026

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 2025, 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 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 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 26. februar 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Helvig Nielsen Jensen

statsautoriseret revisor
mne51529

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
31. regnskabsår

Bestyrelse

Gert Christiansen, formand
Jeanette Juul Larsen
Henning Lerche

Komplementar

EJENDOMSSELSKABET 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 efter skat udgør 4.718 t.kr. mod 4.741 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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>	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	7.084.348	6.777.588
Værdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	0
Andre finansielle indtægter	47.782	94.903
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.313.705</u>	<u>-2.131.409</u>
Årets resultat	<u>4.718.425</u>	<u>4.741.082</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.000.000	6.000.000
Udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Disponeret fra overført resultat	<u>-281.575</u>	<u>-1.258.918</u>
Disponeret i alt	<u>4.718.425</u>	<u>4.741.082</u>

Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>145.900.000</u>	<u>146.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>145.900.000</u>	<u>146.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>145.900.000</u>	<u>146.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	211.080	242.342
3	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	18.900.000	18.900.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>119.596</u>	<u>8.205</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.230.676</u>	<u>19.150.547</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.682.725</u>	<u>2.151.073</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>23.913.401</u>	<u>21.301.620</u>
	Aktiver i alt	<u>169.813.401</u>	<u>167.301.620</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	18.900.000	18.900.000
Overført resultat	79.984.949	80.266.525
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Egenkapital i alt	101.884.949	99.166.525
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	62.134.809	63.346.176
Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.134.809	63.346.176
Kortfristet del af langfristet gæld	1.200.885	1.172.760
Modtagne forudbetalinger fra kunder	232.436	226.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.933	59.377
Anden gæld	2.705.532	1.798.263
Deposita	1.561.857	1.532.038
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.793.643	4.788.919
Gældsforpligtelser i alt	67.928.452	68.135.095
Passiver i alt	169.813.401	167.301.620

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2025	18.900.000	80.266.524	0	99.166.524
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.000.000	0	2.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-2.000.000	0	-2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-281.575	3.000.000	2.718.425
	18.900.000	79.984.949	3.000.000	101.884.949

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>31/12 2025</u> kr.	<u>31/12 2024</u> kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>57.666.984</u>	<u>57.666.984</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>57.666.984</u>	<u>57.666.984</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	88.333.016	88.333.016
Årets regulering til dagsværdi	<u>-100.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>88.233.016</u>	<u>88.333.016</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>145.900.000</u>	<u>146.000.000</u>

Kommanditselskabets to ejendomme er beliggende på gågader i Aarhus og primært udlejet til butikformål. Ejendommene er fuldt udlejet.

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:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, Søndergade 74, Aarhus(%)	5,0	5,0
Afkastkrav, Ryesgade 25, Aarhus(%)	5,5	5,3
Ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	50.607	50.642

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 145.900 t.kr. pr. 31. december 2025. 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 6.764 t.kr. og egenkapitalen vil tilsvarende blive reduceret med 6.764 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.462 t.kr. og egenkapitalen vil tilsvarende blive forøget med 7.462 t.kr.

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.

3. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital	<u>18.900.000</u>	<u>18.900.000</u>
	<u>18.900.000</u>	<u>18.900.000</u>

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

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	63.335.694	64.518.936
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.200.885</u>	<u>-1.172.760</u>
	<u>62.134.809</u>	<u>63.346.176</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>56.895.741</u>	<u>58.207.102</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Dagsværdi 31. december 2025	<u>145.900.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-100.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 62.135 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 145.900 t.kr.

Noter

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel 2.000 t.kr. og skadesløsbrev nominel 4.000 t.kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 113.700 t.kr., samt ejerpantebrev nominel 8.300 t.kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 32.200 t.kr.

il sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde 25 t.kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 113.700 t.kr.

7. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Kommanditselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor komplementarens mellemværende med kreditinstitut pt. - 4.258 t.kr.

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 huslejeindtægter og driftsomkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter 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

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.

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”.

Investeringsejendomme 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 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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.