

K/S Aarhus Detail, Tranbjerg

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 44 39 91 99

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2026
Dirigent:

.....
Johnni Rasmussen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

K/S Aarhus Detail, Tranbjerg
Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Aarhus Detail, Tranbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. februar 2026

Bestyrelse:

Anders Lange
formand

Kurt Henriksen

Niels Henrik Østergaard

K/S Aarhus Detail, Tranbjerg
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

Til kommanditisterne i K/S Aarhus Detail, Tranbjerg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Aarhus Detail, Tranbjerg 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 selskabet, 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.

K/S Aarhus Detail, Tranbjerg
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

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 27. februar 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurischou
statsaut. revisor
mne34502

Casper Wolff Jespersen
statsaut. revisor
mne52597

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Aarhus Detail, Tranbjerg
Adresse, postnr. by	Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	44 39 91 99
Stiftet	25. oktober 2023
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Lange, formand Kurt Henriksen Niels Henrik Østergaard
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendommen matr.nr. 571 Ingerslev by, Tiset, beliggende Ingerslevtoften 2, 8310 Tranbjerg J.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på t.kr. 560.

Låneomkostninger som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen amortiseres regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets amortisering på låneomkostninger er på t.kr. 3 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og amortisering af låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 573, hvilket ledelsen anser som værende på niveau med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	1.066.654	1.051.645
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	560.000	165.000
	Resultat før finansielle poster	1.626.654	1.216.645
	Finansielle indtægter	0	8.390
	Finansielle omkostninger	-496.257	-722.234
	Årets resultat	1.130.397	502.801

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	300.000	0
Overført resultat	<u>830.397</u>	<u>502.801</u>
	<u>1.130.397</u>	<u>502.801</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>24.970.000</u>	<u>24.410.000</u>
		<u>24.970.000</u>	<u>24.410.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.970.000</u>	<u>24.410.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.580</u>	<u>13.349</u>
		<u>12.580</u>	<u>13.349</u>
	Likvide beholdninger	<u>140.694</u>	<u>305.075</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>153.274</u>	<u>318.424</u>
	AKTIVER I ALT	<u>25.123.274</u>	<u>24.728.424</u>

PASSIVER		
Egenkapital		
Kommanditselskabskapital	11.160.000	11.160.000
Overført resultat	847.631	17.234
Egenkapital i alt	<u>12.007.631</u>	<u>11.177.234</u>
Gældsforpligtelser		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	12.509.616	12.967.274
	<u>12.509.616</u>	<u>12.967.274</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	442.136	407.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.125	45.249
Gæld til komplementarselskabet	45.129	43.962
Anden gæld	86.637	87.100
	<u>606.027</u>	<u>583.916</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.115.643</u>	<u>13.551.190</u>
PASSIVER I ALT	<u>25.123.274</u>	<u>24.728.424</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Antal ansatte
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommandit- selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	11.160.000	17.234	11.177.234
Overført via resultatdisponering	0	1.130.397	1.130.397
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-300.000	-300.000
Egenkapital 31. december 2025	<u>11.160.000</u>	<u>847.631</u>	<u>12.007.631</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Arsrapporten for K/S Aarhus Detail, Tranbjerg for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Materielle anlægsaktiver

Investerings-
ejendomme

kr.

Kostpris 1. januar 2025	<u>24.244.280</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>24.244.280</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	165.720
Årets værdireguleringer	<u>560.000</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>725.720</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>24.970.000</u></u>

Investeringsjendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Selskabets investeringsejendom er en erhvervs ejendom beliggende i Tranbjerg ved Aarhus.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>Ejendomstype/-kategori</i>		
Dagsværdi af investeringsejendom	24.970.000	24.410.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	560.000	165.000
Dagsværdihierarki	3	3
Afkastkrav i %	6,00 %	6,00 %
Stigning i markedsleje	2,25 %	1,35 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,00 %	0,00 %
Udvendige vedligeholdelsesomkostninger pr. m2	22	22
Antal lejere	1	1
Resterende bindingsperiode i antal måneder	156	168

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 24.970 t.kr. pr. 31/12/2025. 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 0,5 %-point vil dagsværdien falde med -1.920 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.270 t.kr.

Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.951.752	442.136	12.509.616	10.639.249
	<u>12.951.752</u>	<u>442.136</u>	<u>12.509.616</u>	<u>10.639.249</u>

Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2028. Restløbetiden udgør 3 år.

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 12.952 t.kr. er stillet pant i virksomhedens materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 24.970 t.kr.

Selskabets bankforbindelser og realkreditinstitutter har endvidere transport i huslejeindtægter.