

CITY NORD, ÅRHUS ApS

**Tordenskjoldsgade 85
8200 Aarhus N**

CVR-nr. 16 55 86 99

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. april 2026

René Hueg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for CITY NORD, ÅRHUS 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 20. april 2026

Direktion

René Hueg
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i CITY NORD, ÅRHUS ApS

Vi har opstillet årsrapporten for CITY NORD, ÅRHUS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 20. april 2026

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27 52 59 89

Solveig Skov Nielsen
Registreret revisor
mne16912

Selskabsoplysninger

Selskabet

CITY NORD, ÅRHUS ApS
Tordenskjoldsgade 85
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 16558699

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Aarhus

Direktion

René Hueg, direktør

Revisor

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 27525989
Byvej 2
8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og drift af investeringsejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 139.467, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 11.430.890.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CITY NORD, ÅRHUS ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af beboelsesejendom

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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.

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

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.121.514	892.184
Personaleomkostninger	1	<u>-516.000</u>	<u>-540.000</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		605.514	352.184
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-50.000</u>	<u>-1.550.000</u>
Resultat før finansielle poster		555.514	-1.197.816
Finansielle indtægter		147.589	252.368
Finansielle omkostninger		<u>-525.212</u>	<u>-731.798</u>
Resultat før skat		177.891	-1.677.246
Skat af årets resultat	3	<u>-38.424</u>	<u>368.978</u>
Årets resultat		<u>139.467</u>	<u>-1.308.268</u>
Overført resultat		<u>139.467</u>	<u>-1.308.268</u>
		<u>139.467</u>	<u>-1.308.268</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>32.150.000</u>	<u>32.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>32.150.000</u>	<u>32.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.150.000</u>	<u>32.200.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	472
Andre tilgodehavender		87.322	65.306
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>73.681</u>
Tilgodehavender		<u>87.322</u>	<u>139.459</u>
Likvide beholdninger		<u>9.766</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>97.088</u>	<u>139.459</u>
Aktiver i alt		<u><u>32.247.088</u></u>	<u><u>32.339.459</u></u>

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>11.230.890</u>	<u>11.091.424</u>
Egenkapital		<u>11.430.890</u>	<u>11.291.424</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>5.159.559</u>	<u>5.142.581</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.159.559</u>	<u>5.142.581</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>15.205.673</u>	<u>15.205.673</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>15.205.673</u>	<u>15.205.673</u>
Banker		0	288.806
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.200	15.800
Selskabsskat		21.428	0
Anden gæld		111.773	100.810
Deposita		<u>301.565</u>	<u>294.365</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>450.966</u>	<u>699.781</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.656.639</u>	<u>15.905.454</u>
Passiver i alt		<u>32.247.088</u>	<u>32.339.459</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	11.091.423	11.291.423
Årets resultat	<u>0</u>	<u>139.467</u>	<u>139.467</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>200.000</u>	<u>11.230.890</u>	<u>11.430.890</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>516.000</u>	<u>540.000</u>
	<u>516.000</u>	<u>540.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-50.000</u>	<u>-1.550.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-50.000</u>	<u>-1.550.000</u>
	<u>-50.000</u>	<u>-1.550.000</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	21.428	0
Årets udskudte skat	16.978	-368.978
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>18</u>	<u>0</u>
	<u>38.424</u>	<u>-368.978</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden for fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien på ejendommen er baseret på en forventet nettoleje på t.kr. 1.530 og en afkastprocent på 3,5. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand, ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 3,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>3,0</u>	<u>3,5</u>	<u>4,0</u>
Dagsværdi	<u>37.506.967</u>	<u>32.150.000</u>	<u>28.130.225</u>
Ændring i dagsværdi	<u>5.356.967</u>	<u>0</u>	<u>-4.019.775</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025	<u>5.159.559</u>	<u>5.142.581</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025	<u>5.159.559</u>	<u>5.142.581</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>5.159.559</u>	<u>5.142.581</u>
	<u>5.159.559</u>	<u>5.142.581</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.205.673</u>	<u>15.205.673</u>	<u>0</u>	<u>15.205.673</u>
	<u>15.205.673</u>	<u>15.205.673</u>	<u>0</u>	<u>15.205.673</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 15.206, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 32.150.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet t.kr. 0, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 32.150.