

# Porthusgade ApS

Riihimækivej 3, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 38 38 50 97

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2024

Dirigent:

.....  
Henning Lindholt

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Porthusgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. maj 2024  
Direktion:

.....  
Stig Behrendorff

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Porthusgade ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Porthusgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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 21. maj 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Hans B. Vistisen  
statsaut. revisor  
mne23254

Thomas S. Kallehaug  
statsaut. revisor  
mne35422

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Porthusgade ApS
Adresse, postnr., by	Riihimækivej 3, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	38 38 50 97
Stiftet	2. februar 2017
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Stig Behrensdorff
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er investering, udlejning og drift af investeringsejendom til boligformål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 16.332 t.kr. mod et overskud på 28.144 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 110.626 t.kr.

Resultat af drift før dagsværdireguleringer udgør et overskud på 10.786 t.kr. mod et overskud på 11.082 t.kr. sidste år.

Årets resultat før skat er negativt påvirket med 23.233 t.kr. af årets dagsværdiregulering af investeringsejendommene mod en negativ påvirkning på 1.535 t.kr. sidste år.

Ledelsen har foretaget dagværdireguleringen på baggrund af forventningerne til resultat af udlejningsaktiviteten i 2024 samt udviklingen i afkastkrav indenfor boligudlejningsejendomme i Aalborg.

Ledelsen anser på denne baggrund årets resultat som ifølge forventning.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	11.607	11.939
2	Personaleomkostninger	-821	-857
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	10.786	11.082
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-23.233	-1.535
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-12.447	9.547
3	Finansielle indtægter	1.565	29.612
4	Finansielle omkostninger	-10.056	-3.077
	<b>Resultat før skat</b>	-20.938	36.082
5	Skat af årets resultat	4.606	-7.938
	<b>Årets resultat</b>	<b>-16.332</b>	<b>28.144</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-16.332	28.144
		<b>-16.332</b>	<b>28.144</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	317.427	340.109
		<u>317.427</u>	<u>340.109</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>317.427</u>	<u>340.109</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47	18
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.598	20.220
	Periodeafgrænsningsposter	266	388
		<u>25.911</u>	<u>20.626</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>15</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>25.926</u>	<u>20.626</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>343.353</u>	<u>360.735</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	200	200
	Overført resultat	110.426	126.758
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>110.626</u>	<u>126.958</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	16.457	21.341
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>16.457</u>	<u>21.341</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	197.450	197.728
		<u>197.450</u>	<u>197.728</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	774	1.238
	Gæld til banker	12.696	966
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	553	293
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	265
	Skyldig sambeskatningsbidrag	278	7.473
	Deposita og forudbetalt husleje	4.212	4.137
	Anden gæld	307	336
		<u>18.820</u>	<u>14.708</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>216.270</u>	<u>212.436</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>343.353</u>	<u>360.735</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
10 Sikkerhedsstillelser  
11 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	200	126.758	126.958
Overført via resultatdisponering	0	-16.332	-16.332
Egenkapital 31. december 2023	<u>200</u>	<u>110.426</u>	<u>110.626</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Porthusgade ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter primært huslejeindtægter fra udlejningsejendomme, der indregnes når de kan opgøres pålideligt og modtagelse af betalinger er sandsynlige. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer i henhold til huslejekontrakt, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige danske koncernvirksomheder. Den danske selskabs-skat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrations-selskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-ons-selskabet.

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 en afkastbaseret model der tager udgangspunkt i et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav for hver investeringsejendom.

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2023 har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af ejendommen under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

##### 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 er værdiforringet.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Selskabets likvide beholdning består af bankindeståender.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### 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.

Ved omlægning af lån indregnes kursreguleringer og låneomkostninger i resultatopgørelsen som finansielle poster, når lånebetingelserne for det nye lån er væsentligt forskellige fra det oprindelige lån. Såfremt der er tale om modifikation af det oprindelige lån amortiseres kursreguleringer og låneomkostninger ved omlægning over det nye låns løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2023	2022
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	808	832
Andre omkostninger til social sikring	13	25
	<u>821</u>	<u>857</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.565	109
Kursgevinst ved omlægning af prioritetslån	0	29.503
	<u>1.565</u>	<u>29.612</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	8
Kurstab og låneomkostninger	616	316
Andre finansielle omkostninger	9.440	2.753
	<u>10.056</u>	<u>3.077</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	278	7.473
Årets regulering af udskudt skat	-4.884	465
	<u>-4.606</u>	<u>7.938</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
t.kr.		<b>Investerings-</b> <b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2023		259.577
Tilgange		551
Kostpris 31. december 2023		<u>260.128</u>
Opskrivninger 1. januar 2023		80.532
Årets værdireguleringer		-23.233
Opskrivninger 31. december 2023		<u>57.299</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><u>317.427</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme af centralt beliggende beboelsesejendomme i Aalborg.

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom 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 (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det anvendte afkastkrav på 3,85 %.

Ledelsen har hævet afkastkravet op til 0,25 %-point i forhold til sidste år med baggrund i den aktuelle markedssituation.

Lejeindtægterne er i henhold til lejekontrakterne pristalsreguleret, og årets indeksregulering udgør 0-2%. Ejendommens forventede driftsomkostninger er ligeledes indeksreguleret i henhold til kendte prisændringer.

Historisk er der ikke tomgang i selskabets lejemål, da de med deres attraktive beliggenhed og vedligeholdelsesstand kan genudlejes inden for det gældende opsigelsesvarsel, hvorfor der ikke er indregnet tomgang i dagsværdiberegningen.

Herudover er de væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien:

t.kr.	2023	2022
Årlig nettoglejendeindtægt i alt ('normaliseret' driftsresultat)	12.221	12.244
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	32.463	34.783

##### Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2023 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %:

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	339.470	317.427	298.072
Egenkapital	127.820	110.626	95.529
Resultat før skat	1.105	-20.938	-40.293

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	198.224	774	197.450	195.050
	198.224	774	197.450	195.050

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Skovly Aalborg Holding A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 198.224 t.kr., er der afgivet pant i ejendommen beliggende Porthusgade 1. Ejendommen er i årsregnskabet indregnet til en samlet værdi på 317.427 t.kr.

#### 11 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Skovly Aalborg Holding A/S	Aalborg	cvr.dk



# 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.”

## Stig Behrensdorff

### Direktion

På vegne af: Porthusgade ApS

Serienummer: f342e174-e1f4-4822-b1f5-6e8682ef40fc

IP: 95.138.xxx.xxx

2024-05-27 07:04:44 UTC



## Henning Lindholt

### Dirigent

På vegne af: Porthusgade ApS

Serienummer: 3c8603d3-6c04-4e22-85ba-c8f15648834f

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-05-27 07:54:38 UTC



## Hans Børge Sinding Vistisen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 8e396adc-e0e6-4c96-9dae-606a551fad68

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-27 09:23:22 UTC



## Thomas Stubberup Kallehauge

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4f57abbd-b65b-469c-9cea-b64624699e0f

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-27 11:40:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: TIY74-8FNBH-38DNA-VCWYX-56F0J-CG5JH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**