Porthusgade ApS

Riihimækivej 3, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 38 38 50 97

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2025

Dirigent:

.....
Henning Lindholt

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Ledelsesberetning 5
Oplysninger om selskabet 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 7
Resultatopgørelse 7
Balance 8
Egenkapitalopgørelse 9
Noter 10

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Porthusgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. maj 2025
Direktion:

Stig Behrensdorff

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Porthusgade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Porthusgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 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 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 revisorers 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.
- 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.

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 20. maj 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Hans B. Vistisen
statsaut. revisor
mne23254

Thomas S. Kallehauge
statsaut. revisor
mne35422

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

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

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 1.701 t.kr. mod et underskud på 16.332 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 112.327 t.kr.

Resultat af drift før dagsværdireguleringer udgør et overskud på 11.075 t.kr. mod et overskud på 10.786 t.kr. sidste år.

Årets resultat før skat er positivt påvirket med 1.393 t.kr. af årets dagsværdiregulering af investeringsejendommene mod en negativ påvirkning på 23.233 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.

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	11.796	11.607
2	Personaleomkostninger	-721	-821
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	11.075	10.786
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.393	-23.233
	Resultat før finansielle poster	12.468	-12.447
3	Finansielle indtægter	1.523	1.565
	Finansielle omkostninger	-11.811	-10.056
	Resultat før skat	2.180	-20.938
4	Skat af årets resultat	-479	4.606
	Årets resultat	1.701	-16.332
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.701	-16.332
		1.701	-16.332

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	318.940	317.427
		318.940	317.427
	Anlægsaktiver i alt	318.940	317.427
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11	47
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.263	25.598
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	54	0
	Periodeafgrænsningsposter	222	266
		28.550	25.911
	Likvide beholdninger	66	15
	Omsætningsaktiver i alt	28.616	25.926
	AKTIVER I ALT	347.556	343.353
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	200	200
	Overført resultat	112.127	110.426
	Egenkapital i alt	112.327	110.626
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	16.990	16.457
	Hensatte forpligtelser i alt	16.990	16.457
	Gældsforpligtelser		
6	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	197.986	197.450
		197.986	197.450
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	790	774
	Gæld til banker	13.797	12.696
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.222	553
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	278
	Deposita og forudbetalt husleje	4.218	4.212
	Anden gæld	198	307
		20.253	18.820
	Gældsforpligtelser i alt	218.239	216.270
	PASSIVER I ALT	347.556	343.353

1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9 Nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	200	110.426	110.626
Overført via resultatdisponering	0	1.701	1.701
Egenkapital 31. december 2024	200	112.127	112.327

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Porthusgade ApS for 2024 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.

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, inkl. 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.

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

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 selskabsskat 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

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 2024 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.

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

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 gældsmetode 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.

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	t.kr.	2024	2023
2	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	711	808
	Andre omkostninger til social sikring	10	13
		721	821
	Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	1	2
3	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.523	1.565
		1.523	1.565
4	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-54	278
	Årets regulering af udskudt skat	533	-4.884
		479	-4.606

5 **Materielle anlægsaktiver**

t.kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	260.128
Tilgange	120
Kostpris 31. december 2024	260.248
Opskrivninger 1. januar 2024	57.299
Årets værdireguleringer	1.393
Opskrivninger 31. december 2024	58.692
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	318.940

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 fastholdt afkastkravet 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:

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	2024	2023
Årlig nettolejeindtægt i alt ('normaliseret' driftsresultat)	12.279	12.221
Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	32.618	32.463

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2024 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	341.089	318.940	299.493
Egenkapital	129.603	112.327	97.157
Resultat før skat	24.329	2.180	-17.267

6 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	198.776	790	197.986	194.907
	198.776	790	197.986	194.907

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 198.776 t.kr., er der afgivet pant i ejendommen beliggende Porthusgade 1. Ejendommen er i årsregnskabet indregnet til en samlet værdi på 318.940 t.kr.

9 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

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

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

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: 172.225.xxx.xxx
2025-05-20 07:02:39 UTC
Mit ID

Henning Lindholt
Dirigent
På vegne af: Porthusgade ApS
Serienummer: 3c8603d3-6c04-4e22-85ba-c8f15648834f
IP: 217.71.xxx.xxx
2025-05-20 07:47:19 UTC
Mit ID

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
2025-05-20 07:53:24 UTC
Mit ID

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
2025-05-20 22:06:01 UTC
Mit ID

Penneo dokumentnøgle: J65FC-0MWWK-E45M4-HJKK0-CYZ4I-FPCTK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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