



Boensgade 6 - 8 ApS

Fredensgade 5
9000Aalborg

CVR-nr. 40533990

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-04-2026

Anders Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for Boensgade 6 - 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22-04-2026

Direktion

Anders Hansen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Boensgade 6 - 8 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boensgade 6 - 8 ApS for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hedensted, den 22-04-2026

Status Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 30707907

Anette Dam Jacobsen
Statsautoriseret revisor
mne42894

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive udlejningsejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været nogle væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. 333.363, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 12.931.306, og en egenkapital på kr. 3.260.792.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Boensgade 6 - 8 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Dagsværdien beregnes som de samlede huslejeindtægter uden hensyn til årets tomgang med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med det fastsatte afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. I beregningen er der ikke taget hensyn til inflation.

Den beregnede værdi reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, for eksempel faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lignende. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til tidligere regnskabsår.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		771.866	770.952
Personaleomkostninger	1	-39.621	-41.740
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		1.323	194.043
Driftsresultat		733.568	923.255
Andre finansielle indtægter		364	402
Andre finansielle omkostninger		-307.675	-429.275
Resultat før skat		426.257	494.382
Skat af årets resultat		-92.894	-110.806
Årets resultat		333.363	383.576
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		333.363	383.576
Resultatdisponering		333.363	383.576

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	12.785.237	12.783.914
Materielle anlægsaktiver		<u>12.785.237</u>	<u>12.783.914</u>
Anlægsaktiver		<u>12.785.237</u>	<u>12.783.914</u>
Tilgodehavende selskabsskat		17.786	8.272
Andre tilgodehavender		22.450	20.926
Periodeafgrænsningsposter		25.641	23.904
Tilgodehavender		<u>65.877</u>	<u>53.102</u>
Likvide beholdninger		<u>80.192</u>	<u>116.984</u>
Omsætningsaktiver		<u>146.069</u>	<u>170.086</u>
Aktiver		<u>12.931.306</u>	<u>12.954.000</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.220.792	2.887.429
Egenkapital		3.260.792	2.927.429
Hensættelser til udskudt skat		482.117	449.437
Hensatte forpligtelser		482.117	449.437
Gæld til realkreditinstitutter		7.087.572	7.283.983
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.087.572	7.283.983
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		189.379	210.504
Gæld til kreditinstitutter		26.304	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.066	12.500
Anden gæld		383.675	352.907
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.446.171	1.706.550
Periodeafgrænsningsposter		15.230	10.690
Kortfristede gældsforpligtelser		2.100.825	2.293.151
Gældsforpligtelser		9.188.397	9.577.134
Passiver		12.931.306	12.954.000
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2025	40.000	2.887.429	2.927.429
Årets resultat	0	333.363	333.363
Egenkapital 31-12-2025	40.000	3.220.792	3.260.792

Noter

	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	39.621	41.740
	<u>39.621</u>	<u>41.740</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	11.624.349	11.624.349
Kostpris ultimo	<u>11.624.349</u>	<u>11.624.349</u>
Opskrivninger primo	1.159.565	965.522
Årets opskrivninger	1.323	194.043
Opskrivninger ultimo	<u>1.160.888</u>	<u>1.159.565</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.785.237</u>	<u>12.783.914</u>

Noter

2025 2024

Selskabets investeringsejendomme består af to boligudlejningsejendomme i Frederikshavn med en samlet udljeningsmasse på 1.653 m² fordelt på 16 lejemål. Et af lejemålene er et erhvervslejemål på 312 m².

Selskabets investeringsejendomme måles, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdien foretages for hver enkelt ejendom og sig med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som er uændret fra tidligere år, indeholder følgende hovedelementer.

Lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administrationsomkostninger
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi
 +/- Andre reguleringer

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom boligtype (bolig, kontor, butik), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Frederikshavn, er der pr. 31. december 2025 benyttet et afkastkrav på 6,5% og 7%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 12.785.237.

Den gennemsnitlige m² leje udgør kr. 698.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på +0,25% medfører en lavere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 450.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på -0,25% medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 485.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet kr.1.323 i positiv urealiseret værdiregulering. Beløbet medtages under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.087.572	189.379	6.064.810
	7.087.572	189.379	6.064.810

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Noter

2025 2024

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 7.346.002 er der udstedt pantebreve, nom. kr. 8.760.000 med pant i investeringsejendommene Boensgade 6-8, Frederikshavn og Barfredsvej 76, Frederikshavn, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 12.785.237.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 444.655, 100% ydelsesstøttet byfornyelseslån, er der udstedt pantebrev, nom. kr. 777.200 med pant i investeringsejendommen Barfredsvej 76, Frederikshavn, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 3.719.302.