



Valby Langgade 92 P/S

Skolebakken 7, kl. tv., 8000 Aarhus C

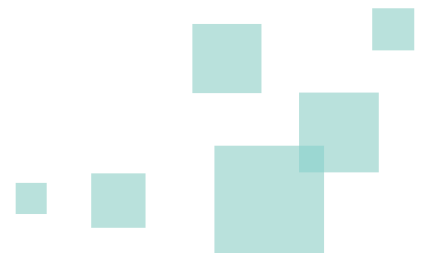
CVR-nr. 45 53 26 31

Årsrapport

10. april - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2026.

Morten Bondo christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 10. april - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 10. april - 31. december 2025 for Valby Langgade 92 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. april - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 18. april 2026

Direktion

Erik Wihlborg

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen
formand

Erik Wihlborg

Mai Bjerregaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Valby Langgade 92 P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Valby Langgade 92 P/S for regnskabsåret 10. april - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 10. april - 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 virksomheden, 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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

København, den 18. april 2026

Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 28 23 80

Søren Strandby
statsautoriseret revisor
mne24684

Anders Frihed Hedegaard Christensen
statsautoriseret revisor
mne52578

Selskabsoplysninger

Selskabet	Valby Langgade 92 P/S Skolebakken 7, kl. tv. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 45 53 26 31
	Regnskabsår: 10. april - 31. december
Bestyrelse	Morten Bondo Christensen, formand Erik Wihlborg Mai Bjerregaard Andersen
Direktion	Erik Wihlborg
Komplementar	Komplementarselskabet Valby Langgade 92 ApS
Revision	Powered-By Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kay Fiskers Plads 11, 18. sal 2300 København S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive og udvikle ejendommen Valby Langgade 92, 2500 København.

Selskabet har i året realiseret et overskud på 903 t.kr., hvoraf 667 t.kr. kan henføres til andre driftsindtægter opstået i forbindelse med erhvervelsen af selskabets investeringsejendom i april 2025.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valby Langgade 92 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investerings ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	10/4 2025 - 31/12 2025
Bruttofortjeneste	1.178.099
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>71.725</u>
Driftsresultat	1.249.824
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-347.091</u>
Resultat før skat	902.733
Årets resultat	902.733
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>902.733</u>
Disponeret i alt	902.733

Balance

Aktiver		<u>31/12 2025</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	<u>22.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.500.000</u>
3	Andre tilgodehavender	<u>443.106</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>443.106</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.943.106</u>
Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	1.771
	Periodeafgrænsningsposter	<u>33.465</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>35.236</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.731.306</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.766.542</u>
	Aktiver i alt	<u>24.709.648</u>

Balance

Passiver	<u>31/12 2025</u>
<u>Note</u>	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	400.000
Overført resultat	<u>13.632.733</u>
Egenkapital i alt	<u>14.032.733</u>
Gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.707.611</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.707.611</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	88.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	64.978
Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.649
Anden gæld	<u>692.677</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>969.304</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.676.915</u>
Passiver i alt	<u>24.709.648</u>

1 Medarbejderforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. april 2025	400.000	12.730.000	13.130.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	902.733	902.733
	400.000	13.632.733	14.032.733

Noter

	10/4 2025 - 31/12 2025
1. Medarbejderforhold	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
2. Investeringsjendomme	
Tilgang i årets løb	<u>22.428.275</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>22.428.275</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>71.725</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>71.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>22.500.000</u>

Størrelsen på ejendommene udgør 905 m2, der består af 824 m2 beboelsesudlejning, og den resterende del benyttes af erhvervsudlejning. Ejendommen er indregnet til 24.862 kr. pr. m2 og er beliggende i 2500 Valby. Lejemålene anvendes til boligudlejning og erhvervsudlejning, og lejerne kan opsige lejemålene med 3-6 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Op- og nedskrivninger af investeringsjendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,40% pr. 31.12.2025. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil øge den samlede dagsværdi med 2.904 t.kr. En reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere værdien med 3.754 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 753 t.kr. I det budgetterede resultat er der indeholdt forventede driftsomkostninger til opretholdelse af lejeniveaet for 294 t.kr.

Der har i regnskabsåret været tomgang for 39 t.kr. Der er budgetteret med tomgang for 50 t.kr. i det kommende regnskabsår. Pr. 31.12.2025 er boliglejemål 100% udlejet, og 0% erhvervslejemål er udlejet. Det forventes at erhvervslejemålet er udlejet inden udgangen af 1. halvår 2026.

Noter

31/12 2025

3. Andre tilgodehavender

Tilgang i årets løb	443.106
Kostpris 31. december 2025	443.106
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	443.106

Der specificeres således:

Andre tilgodehavender	443.106
	443.106

Andre tilgodehavender omfatter indestående hos Grundejernes Investeringsfond. Beløbet er forbundet med restriktioner i relation til anvendelsen, da beløbet kun kan anvendes til visse udgifter til vedligeholdelse eller forbedringer. Beløbet udgør 443 t.kr. pr. 31.12.2025.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2025	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.795.611	88.000	9.707.611	9.580.000
	9.795.611	88.000	9.707.611	9.580.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.796 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 22.500 t.kr.