

Ejendomsselskabet Sct. Laurentii Vej 40 ApS

**c/o Boet efter Ness Borello, Strandalleen 1 B 5. Sal lejl.2, 3000 Helsingør
CVR-nr. 45 66 58 44**

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2026

Klaus Borello

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Påtegninger:

Ledelsespåtegning side 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab side 2

Ledelsesberetning m.v.:

Selskabsoplysninger side 3

Ledelsesberetning side 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

Anvendt regnskabspraksis. side 5-7

Resultatopgørelse for 2025 side 8

Balance pr. 31. december 2025. side 9-10

Egenkapitalopgørelse side 11

Noter side 12-13

LEDELSESPÅTEGNING.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Sct. Laurentii Vej 40 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Ledelsen skal erklære, at betingelserne for fravalg af revision, jævnfør årsregnskabslovens §135, er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. marts 2026

Direktion:
Boet efter Ness Borello

Klaus Borello

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB.

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Sct. Laurentii Vej 40 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sct. Laurentii Vej 40 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 Accountant' internationale retningslinjer for revisorers 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 opstillingen 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 revision- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 20. marts 2026

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN

Statsautoriseret revisionselskab

CVR-nr. 15 27 01 44

Flemming Hansen
statsautoriseret revisor
mne6394

SELSKABSOPLYSNINGER.

Selskabet: Ejendomsselskabet Sct. Laurentii Vej 40 ApS
V/ Boet efter Ness Borello
Strandalleen 1. B 5.sal lejl. 2
3000 Helsingør

CVR.nr.: 45 66 58 44
Hjemsted: Helsingør
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2025

Direktion: Boet efter Ness Borello
V/ Klaus Borello

LEDELSESBERETNING.

Hovedaktiviteter:

Virksomhedens formål er investering og udlejning af fast ejendom, samt naturlig i forbindelse hermed værende virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat kr. 502.637 anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sct. Laurentii Vej 40 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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:

I bruttofortjeneste er indregnet huslejeindtægter endvidere indregnes andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme:

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Finansielle poster:

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, tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen, samt transaktioner i fremmed valuta m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ness Borello Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver :

Investeringsejendomme

Investeringsejendom omfatter investering i grund og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver:

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Skyldig skat 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.

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025.

	note	2025 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	<u>396.644</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.		396.644
Andre finansielle indtægter.		920
Finansielle omkostninger		<u>179.805</u>
RESULTAT FØR SKAT		217.759
Skat af årets resultat	2	<u>284.878</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>		<u><u>502.637</u></u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat		<u>502.637</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>		<u><u>502.637</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025.

	note	2025 kr.
<u>AKTIVER:</u>		
Ejendom	3	<u>9.500.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER.....		<u>9.500.000</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>		<u>9.500.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.931</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER.....		<u>1.175.158</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>		<u>1.178.089</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>		<u>10.678.089</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025

	note	2025 kr.
<u>PASSIVER:</u>		
Selskabskapital		20.000
Overført resultat		4.775.199
<u>EGENKAPITAL I ALT</u>		<u>4.795.199</u>
Udskudt skat	2	1.673.232
<u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>		<u>1.673.232</u>
Prioritetsgæld	4	3.699.217
Deposita		175.962
<u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		<u>3.875.179</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	200.000
Selskabsskat	2	48.400
Gæld kapitalejer		597
Anden gæld		85.482
<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		<u>334.479</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>		<u>4.209.658</u>
<u>PASSIVER I ALT</u>		<u>10.678.089</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

EGENKAPITALOPGØRELSE.

	2025
<u>Selskabskapital:</u>	<u>kr.</u>
Selskabskapital	<u>20.000</u>
Selskabskapital pr. 31. december 2025	<u>20.000</u>
<u>Overkurs:</u>	
Overkurs ved emission	4.272.562
Overkurs overført til overførtresultat	<u>4.272.562</u>
Saldo 31.december 2025	<u>0</u>
<u>Overført resultat:</u>	
Overført i henhold til resultatdisponering	502.637
Overført fra overkurs ved emission	<u>4.272.562</u>
Overført resultat pr. 30. september 2025	<u>4.775.199</u>
Egenkapital i alt pr. 30.september 2025	<u>4.795.199</u>

NOTER.

	2025
	kr.
<u>Note 1. Personalemkostninger:</u>	
Personalemkostninger	<u>0</u>
Antal ansatte	<u>1</u>
<u>Note 2. Skat af årets resultat:</u>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	48.400
Regulering af udskudt skat	<u>-333.278</u>
	<u>-248.878</u>
<u>Note 3. Materielle anlægsaktiver:</u>	<u>Ejendom</u>
Dagsværdi pr. 1. januar 2025	<u>9.500.000</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2025	<u>9.500.000</u>
Årets ændring i dagsværdien, der er indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for ejendommene:

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdierne for selskabets investeringsejendom.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventer normaliseret driftsresultat på i alt DKK 712.500 en forventet udlejning på 100% og en gennemsnitlig forrentning på 7,5%. Forrentningsprocenterne er fastlagt under hensyntaget til ejendommens beliggenhed, alder vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning.

Lejekontrakterne sikrer aftalt leje med mulighed for markedstilpasning.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommen.

NOTER .Note 4. Prioritetsgæld:

Gæld	3.899.217
Afdrag 1. År	<u>200.000</u>
	<u>3.699.217</u>
Restgæld efter 5 år	<u>2.899.217</u>

Note 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst 2 stk. ejerpantebreve på i alt kr. 3.500.000.