

# Ejendomsselskabet Åboulevard 31 ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 25922964

## Årsrapport 2024/25

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27-11-2025

---

Peter Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 for Ejendomsselskabet Åboulevard 31 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. 30-06-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27-11-2025

### Direktion

Peter Mikkelsen  
**Direktør**

Peter Foged  
**Direktør**

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Åboulevard 31 ApS Holgersvej 7 2920Charlottenlund
Telefon	39900092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	25922964
Stiftelsesdato	01-03-2001
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	01-07-2024 - 30-06-2025
<b>Direktion</b>	Peter Mikkelsen Peter Foged

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at eje, udleje og administration af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 udviser et resultat på kr. 223.648, og selskabets balance pr. 30-06-2025 udviser en balancesum på kr. 4.696.510, og en egenkapital på kr. 2.022.809.

Resultatet anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Åboulevard 31 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

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, herunder 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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 regskabspost nedenfor.

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

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Eventuel tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til indvendig vedligeholdelse indgår ikke i lejeindtægter, men indregnes i balancen under hensatte forpligtelser.

Andre indtægter omfatter udlejningsrelaterede indtægter, såsom gebyrer og lignende.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsudgifter, administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Afkastkravet fastsættes ud fra markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### 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

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Lejeindtægter m.v.		443.117	391.265
Andre eksterne omkostninger		-96.355	-95.519
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>346.762</b>	<b>295.746</b>
Finansielle omkostninger	1	-60.033	-49.592
<b>Resultat før skat</b>		<b>286.729</b>	<b>246.154</b>
Skat af årets resultat	2	-63.081	-54.153
<b>Årets resultat</b>		<b>223.648</b>	<b>192.001</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		223.648	192.001
<b>Resultatdisponering</b>		<b>223.648</b>	<b>192.001</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	4.691.629	4.691.629
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.691.629</u>	<u>4.691.629</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.691.629</u>	<u>4.691.629</u>
Andre tilgodehavender		4.881	9.923
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.881</u>	<u>9.923</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>4.881</u>	<u>9.923</u>
<b>Aktiver</b>		<u>4.696.510</u>	<u>4.701.552</u>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.897.809	1.674.161
<b>Egenkapital</b>		<b>2.022.809</b>	<b>1.799.161</b>
Hensættelser til udskudt skat		885.126	865.494
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>885.126</b>	<b>865.494</b>
Gæld til realkreditinstitutter		787.778	915.154
Anden gæld		182.350	211.563
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>970.128</b>	<b>1.126.717</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		127.176	122.091
Gæld til tilknyttede virksomheder		691.271	788.089
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>818.447</b>	<b>910.180</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.788.575</b>	<b>2.036.897</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.696.510</b>	<b>4.701.552</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-07-2024	125.000	1.674.161	1.799.161
Årets resultat		223.648	223.648
<b>Egenkapital 30-06-2025</b>	<b>125.000</b>	<b>1.897.809</b>	<b>2.022.809</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

## 1. Finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	17.284	19.678
Andre finansielle omkostninger	42.749	29.914
	<b>60.033</b>	<b>49.592</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
Årets sambeskatningsbidrag	43.449	34.522
Årets regulering af udskudt skat	19.632	19.631
	<b>63.081</b>	<b>54.153</b>

## 3. Investeringsejendomme

	2025	2024
Kostpris primo	2.443.097	2.443.097
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.443.097</b>	<b>2.443.097</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.248.532	2.248.532
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.248.532</b>	<b>2.248.532</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.691.629</b>	<b>4.691.629</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,25% pr. 30.6.2025. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,3 mio.kr.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	787.778	127.176	234.867
Anden gæld	182.350		
	<b>970.128</b>	<b>127.176</b>	<b>234.867</b>

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i 3 erhvervejerlejligheder beliggende Åboulevard 31, Frederiksberg samt en erhvervejerlejlighed beliggende Flensborggade 34 i København.

Herudover foreligger der ingen pantsættelser eller eventualforpligtelser.

## 6. Ejerskab

## Noter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Karlinda Ejendomme ApS  
Holgersvej 7  
2920 Charlottenlund