



Ejendomsselskabet Bibliotekvej 51 ApS

C/O Ditlevsen & Skov Installationer A/S, Bibliotekvej 49, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 44 71 96 06

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2026.

Lars Mariendal Bang
Dirigent

STATSAUTORISERED E REVISORER

LARS HANSEN LARSO · HENRIK BROE · ANDERS WESTPHAL KLINKE · MICHAEL COLSTRUP

REGISTRERET REVISOR

MICHAEL RYDING

MEDLEM AF REVISORGRUPPEN DANMARK

**Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Bibliotekvej 51 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 24. marts 2026

Direktion

Lars Mariendal Bang
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bibliotekvej 51 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bibliotekvej 51 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 Accountants' 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 revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 24. marts 2026

Nejtgaard & Vetlov

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12 86 86 93

Henrik Broe

Statsautoriseret revisor
mnc34152

**Selskabsoplysninger**

Selskabet

Ejendomsselskabet Bibliotekvej 51 ApS
C/O Ditlevsen & Skov Installationer A/S
Bibliotekvej 49
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 44 71 96 06
Stiftet: 22. marts 2024
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lars Mariendal Bang, Direktør

Revisor

Nejstgaard & Vetlov, Godkendt Revisionsaktieselskab
Gydevang 2
3450 Allerød



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive erhvervsjendommen, beliggende Bibliotekvej 51, 2650 Hvidovre, samt dertil hørende aktiviteter.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 229 t.kr. mod 293 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -192 t.kr. mod -76 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bibliotekvej 51 ApS 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter fra udlejningsejendomme, udlejningsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Bibliotekvej 51 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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 nettorealiseringsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse**

Note	1/1 - 31/12 2025 kr.	22/3 - 31/12 2024 t.kr.
	229.050	293
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-115.824</u>	<u>-78</u>
Driftsresultat	113.226	215
Andre finansielle indtægter	346	2
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-362.506</u>	<u>-308</u>
Resultat før skat	-248.934	-91
4 Skat af årets resultat	<u>56.826</u>	<u>15</u>
Årets resultat	<u>-192.108</u>	<u>-76</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-192.108</u>	<u>-76</u>
Disponeret i alt	<u>-192.108</u>	<u>-76</u>

**Balance 31. december**

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	<u>8.337.428</u>	<u>6.645</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.337.428</u>	<u>6.645</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.337.428</u>	<u>6.645</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	54
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	56.826	15
	Andre tilgodehavender	<u>472.682</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>529.508</u>	<u>69</u>
	Likvide beholdninger	<u>357.788</u>	<u>448</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>887.296</u>	<u>517</u>
	Aktiver i alt	<u>9.224.724</u>	<u>7.162</u>

**Balance 31. december**

Passiver	2025	2024
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	<u>-267.822</u>	<u>-76</u>
Egenkapital i alt	<u>-227.822</u>	<u>-36</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til pengeinstitutter	1.027.958	2.350
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.699.493	0
8 Gæld til kapitalinteresser	<u>795.636</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.523.087</u>	<u>2.350</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.320.000	1.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.482.177	26
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.574
Gæld til kapitalinteresser	0	751
Anden gæld	<u>127.282</u>	<u>177</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.929.459</u>	<u>4.848</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.452.546</u>	<u>7.198</u>
Passiver i alt	<u>9.224.724</u>	<u>7.162</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 22. marts 2024	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-75.714	-75.714
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-75.714	-35.714
Årets overførte overskud eller underskud	0	-192.108	-192.108
	40.000	-267.822	-227.822

**Noter**

	1/1 - 31/12 2025 kr.	22/3 - 31/12 2024 t.kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>115.824</u>	<u>78</u>
	<u>115.824</u>	<u>78</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	180.130	92
Andre finansielle omkostninger	<u>182.376</u>	<u>216</u>
	<u>362.506</u>	<u>308</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-56.826</u>	<u>-15</u>
	<u>-56.826</u>	<u>-15</u>
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2025	6.691.175	0
Tilgang i årets løb	<u>1.807.719</u>	<u>6.691</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>8.498.894</u>	<u>6.691</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-45.642	0
Årets afskrivninger	<u>-115.824</u>	<u>-46</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-161.466</u>	<u>-46</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>8.337.428</u>	<u>6.645</u>

Noter

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 t.kr.
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.347.958	3.670
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.320.000</u>	<u>-1.320</u>
	<u>1.027.958</u>	<u>2.350</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	3.699.493	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>3.699.493</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Gæld til kapitalinteresser		
Gæld til kapitalinteresser i alt	795.636	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til kapitalinteresser i alt	<u>795.636</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 2.347 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 8.337 t.kr.		

Noter

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mariendal Bang Holding ApS, CVR-nr. 37945870, som er administrationsselskab og hæfter fra om regnskabsåret 2024 ubegrænset og solidarisk.

Selskabet hæfter fra og med 22. marts 2024 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.