

Ejendomsselskabet Blåvandvej 28 A/S
Blåvandvej 28, 6857 Blåvand

Årsrapport

2025

CVR-nr. 33 76 26 66

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2026.

Berna Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet Blåvandvej 28 A/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 1. januar - 31. december 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blåvand, den 4. marts 2026

Direktion

Berna Larsen

Bestyrelse

Kenneth Wiik Øehlenschlæger
Formand

Helle Øehlenschlæger

Berna Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Blåvandvej 28 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Blåvandvej 28 A/S 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 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.

Esbjerg, den 4. marts 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller

Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Blåvandvej 28 A/S
Blåvandvej 28
6857 Blåvand

CVR-nr.: 33 76 26 66
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Kenneth Wiik Øehlenschlæger, Formand
Helle Øehlenschlæger
Berna Larsen

Direktion

Berna Larsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Blåvandvej 28 A/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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt finansielle omkostninger ved gæld.

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 poster 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 sambeskattede 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

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Blåvandvej 28 A/S 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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	505.102	948.134
Andre finansielle indtægter	28.287	7.731
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-72.106</u>	<u>-92.623</u>
Resultat før skat	461.283	863.242
5 Skat af årets resultat	<u>-101.662</u>	<u>-190.122</u>
Årets resultat	<u>359.621</u>	<u>673.120</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	0
Overføres til overført resultat	0	673.120
Disponeret fra overført resultat	<u>-840.379</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>359.621</u>	<u>673.120</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	<u>15.497.174</u>	<u>15.497.174</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.497.174</u>	<u>15.497.174</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.497.174</u>	<u>15.497.174</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.168.452	632.785
	Andre tilgodehavender	<u>100</u>	<u>153</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.168.552</u>	<u>632.938</u>
	Likvide beholdninger	<u>319.694</u>	<u>105.273</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.488.246</u>	<u>738.211</u>
	Aktiver i alt	<u>16.985.420</u>	<u>16.235.385</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
7 Selskabskapital	500.000	500.000
8 Overført resultat	11.078.619	11.918.998
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>1.200.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>12.778.619</u>	<u>12.418.998</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.867.000</u>	<u>1.834.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.867.000</u>	<u>1.834.000</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	25.600
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	68.662	155.122
Anden gæld	<u>2.259.139</u>	<u>1.801.665</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.339.801</u>	<u>1.982.387</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.339.801</u>	<u>1.982.387</u>
Passiver i alt	<u>16.985.420</u>	<u>16.235.385</u>

- 1 Selskabets væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Medarbejderforhold
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

1. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale 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.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
3. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>72.106</u>	<u>92.623</u>
	<u>72.106</u>	<u>92.623</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	68.662	155.122
Årets regulering af udskudt skat	<u>33.000</u>	<u>35.000</u>
	<u>101.662</u>	<u>190.122</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>15.497.174</u>	<u>15.497.174</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>15.497.174</u>	<u>15.497.174</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>15.497.174</u>	<u>15.497.174</u>

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (%)	6
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (%)	6
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (%)	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommen består hovedsageligt af erhvervslejemål til detail beliggende centralt i Blåvand samt bolig.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.193 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 12.779 t.k.r til 10.586 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
7. Selskabskapital		
Selskabskapital 1. januar 2025	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2025	11.918.998	11.245.878
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-840.379</u>	<u>673.120</u>
	<u>11.078.619</u>	<u>11.918.998</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.620 t.kr. til sikkerhed for egen samt 3. mands bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Anpartsselskabet af 19/8 1995, CVR-nr. 27400140, som er administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter 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.