

K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS

Lille Torv 6, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 29 44 79 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2026.

Ole Bjørvig Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. marts 2026

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

KOMPLEMENTARSELSKABET AF 01.02.2001 ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisten i K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS for regnskabsåret 1. januar - 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 1. januar - 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 25. marts 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Helvig Nielsen Jensen

statsautoriseret revisor
mne51529

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS
Lille Torv 6, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 44 79 18
Stiftet: 5. april 2006
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
20. regnskabsår

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

Komplementarselskabet af 01.02.2001 ApS

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste	2.473.866	2.352.830
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.200.000	1.900.000
Driftsresultat	3.673.866	4.252.830
Andre finansielle indtægter	114.066	105.834
Øvrige finansielle omkostninger	-264.695	-334.081
Årets resultat	3.523.237	4.024.583
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Overføres til overført resultat	3.523.237	2.024.583
Disponeret i alt	3.523.237	4.024.583

Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>36.200.000</u>	<u>35.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.200.000</u>	<u>35.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.200.000</u>	<u>35.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>3.736.754</u>	<u>3.661.444</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.736.754</u>	<u>3.661.444</u>
	Likvide beholdninger	<u>932.313</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.669.067</u>	<u>3.661.444</u>
	Aktiver i alt	<u>40.869.067</u>	<u>38.661.444</u>

Balance 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	2.500.000	2.500.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	0	-2.000.000
Overført resultat	24.697.978	21.662.450
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Egenkapital i alt	<u>27.197.978</u>	<u>24.162.450</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.978.042	11.728.843
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.978.042</u>	<u>11.728.843</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	829.837	829.432
Gæld til pengeinstitutter	0	131.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser	117.755	87.989
Anden gæld	1.745.455	1.721.212
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.693.047</u>	<u>2.770.151</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.671.089</u>	<u>14.498.994</u>
Passiver i alt	<u>40.869.067</u>	<u>38.661.444</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Medarbejderforhold

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført resul- tat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	2.500.000	-2.000.000	21.662.451	2.000.000	24.162.451
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets indbetaling	0	2.000.000	0	0	2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	3.523.237	0	3.523.237
Hævninger	0	0	-487.710	0	-487.710
	2.500.000	0	24.697.978	0	27.197.978

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i at eje og udleje to centralt beliggende erhvervsejendomme ved åen i Aarhus C.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	1	1

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2025

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
	kr.	kr.
	21.602.538	21.602.538

Kostpris 31. december 2025

	<u>21.602.538</u>	<u>21.602.538</u>
--	--------------------------	--------------------------

Regulering til dagsværdi 1. januar 2025

	13.397.462	11.497.462
--	------------	------------

Årets regulering til dagsværdi

	<u>1.200.000</u>	<u>1.900.000</u>
--	------------------	------------------

Regulering til dagsværdi 31. december 2025

	<u>14.597.462</u>	<u>13.397.462</u>
--	--------------------------	--------------------------

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025

	<u>36.200.000</u>	<u>35.000.000</u>
--	--------------------------	--------------------------

Virksomhedens investeringsejendomme består af 2 ejendomme med erhvervslejemål, beliggende centralt i Aarhus C.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	6,25 - 6,75	6,25 - 6,75
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	3.727	3.627
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	49.386	47.749

Noter**3. Investeringssejendomme (fortsat)****Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 36.200 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.365 t.kr. og egenkapitalen vil tilsvarende blive reduceret med 1.365 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.476 t.kr. og egenkapitalen vil tilsvarende blive forøget med 1.476 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
	31/12 2025	fristet gæld	gæld	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.807.879</u>	<u>829.837</u>	<u>10.978.042</u>	<u>8.552.184</u>
	<u>11.807.879</u>	<u>829.837</u>	<u>10.978.042</u>	<u>8.552.184</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-
	ejendomme
	kr.
Dagsværdi 31. december 2025	<u>36.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.200.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.808 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 36.200 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst pantstiftende byrde på 70 t.kr. med pant i samme investeringsejendomme.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.636 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS 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 er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger reklame og administration.

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 samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtig, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

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”.

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendommene består af to ejendomme beliggende i centrum af Aarhus og udlejes til erhverv.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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