

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20  
www.grantthornton.dk

# K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS

Lille Torv 6, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 29 44 79 18

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

28/5-2025

---

Ole Bjørvig Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. maj 2025

### **Direktion**

Ole Bjørvig Pedersen  
direktør

### **Komplementar**

Komplementarselskabet af 01.02.2001 ApS

KOMPLEMENTARSELKABET AF 01.02.2001 ApS  
Komplementar

## **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 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 12. maj 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Sean Mogens Christensen**

registreret revisor  
mne24773

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 19. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Ole Bjørvig Pedersen, direktør
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet af 01.02.2001 ApS
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.352.830</b>	<b>2.141.339</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.900.000	721.950
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.252.830</b>	<b>2.863.289</b>
Andre finansielle indtægter	105.834	104.390
Øvrige finansielle omkostninger	-334.081	-321.351
<b>Årets resultat</b>	<b>4.024.583</b>	<b>2.646.328</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	2.024.583	2.646.328
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.024.583</b>	<b>2.646.328</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	35.000.000	33.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	35.000.000	33.100.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>35.000.000</b>	<b>33.100.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	3.661.444	3.695.057
	Tilgodehavender i alt	3.661.444	3.695.057
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.661.444</b>	<b>3.695.057</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>38.661.444</b>	<b>36.795.057</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.500.000	2.500.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-2.000.000	-2.000.000
Overført resultat	21.662.450	19.969.173
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>24.162.450</b>	<b>20.469.173</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.728.843	12.444.717
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.728.843	12.444.717
4 Kortfristet del af langfristet gæld	829.432	827.016
Gæld til pengeinstitutter	131.518	1.577.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.989	107.357
Anden gæld	1.721.212	1.369.194
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.770.151	3.881.167
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.498.994</b>	<b>16.325.884</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>38.661.444</b>	<b>36.795.057</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført re- sultat kr.</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar					
2024	2.500.000	-2.000.000	19.969.173	0	20.469.173
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	2.024.583	2.000.000	4.024.583
Hævninger	0	0	-331.306	0	-331.306
	<b>2.500.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>21.662.450</b>	<b>2.000.000</b>	<b>24.162.450</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	2024 kr.	2023 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	21.602.538	15.724.488
Tilgang i årets løb	0	5.878.050
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>21.602.538</b>	<b>21.602.538</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	11.497.462	10.775.512
Årets regulering til dagsværdi	1.900.000	721.950
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>13.397.462</b>	<b>11.497.462</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>35.000.000</b>	<b>33.100.000</b>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 2 ejendomme med erhvervslejemål beliggende centralt i Aarhus C. Ejendommene er værdiansat ud fra et afkastkrav på ca. 6,35%.

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

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	3.627	3.366

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 35.000 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 1.319 t.kr. og egenkapitalen vil tilsvarende blive reduceret med 1.319 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.427 t.kr. og egenkapitalen vil tilsvarende blive forøget med 1.427 t.kr.

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.558.275	829.432	11.728.843	9.499.573
	<b>12.558.275</b>	<b>829.432</b>	<b>11.728.843</b>	<b>9.499.573</b>

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024	35.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.900.000

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.558 t.kr., er der udstedt pantebrev på nominelt 18.216 t.kr. til sikkerhed for i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 35.000 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 ejerpantebrev på i alt 4.636 t.kr. til sikkerhed for bankgæld t.kr. 132. 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme 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”.

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

Investeringsejendommene 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 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.

### 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo<sup>TM</sup> sikker digital underskrift. Underskriveines identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Ole Bjørvig Pedersen

### Direktion

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-05-28 12:30:20 UTC



## Ole Bjørvig Pedersen

### Komplementar

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-05-28 12:30:20 UTC



## Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:

34209936

### Revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-05-28 12:44:52 UTC



## Ole Bjørvig Pedersen

### Dirigent

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-05-28 13:26:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: DJJRB-1XXDG-QE79E-LSY8U-GX0SH-6XFGO

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.