

C.F. Tietgens Boulevard 20 ApS

CVR-nr. 38780638

Årsrapport for 2025

8. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. januar 2026

Dirigent

Kasper Andersen

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	6
Virksomhedsoplysninger	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for C.F. Tietgens Boulevard 20 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. januar 2026

Direktion

Kasper Andersen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i C.F. Tietgens Boulevard 20 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C.F. Tietgens Boulevard 20 ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 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 2025 - 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 for 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 selskabet, 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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 12. januar 2026

SØBY REVISORER A/S
GODKENDTE REVISORER
CVR-nr. 19125742

Margit Frølund Hansen
Registreret revisor
mne3844

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	C.F. Tietgens Boulevard 20 ApS C.F. Tietgens Boulevard 20 5220 Odense SØ
CVR-nr.	38780638
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Kasper Andersen
Revisor	SØBY REVISORER A/S GODKENDTE REVISORER Landbrugsvej 4 5260 Odense S
Telefon	66184020
Hjemmeside	www.søbyrevisorer.dk
CVR-nr.	19125742

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive erhvervsudlejning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 1.360.792, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 44.228.834, og en egenkapital på kr. 9.762.070.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for C.F. Tietgens Boulevard 20 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægt fra udlejning af ejendomme samt fællesudgifter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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

Anvendt regnskabspraksis

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		3.974.977	3.908.862
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.221.212	-1.221.212
Driftsresultat		2.753.765	2.687.650
Andre finansielle indtægter	1	13.041	3.816
Andre finansielle omkostninger	2	-1.021.283	-1.508.002
Resultat før skat		1.745.523	1.183.464
Skat af årets resultat	3	-384.731	-259.144
Årets resultat		1.360.792	924.320
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		360.792	-75.680
Resultatdisponering		1.360.792	924.320

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	42.907.285	44.128.497
Materielle anlægsaktiver		<u>42.907.285</u>	<u>44.128.497</u>
Anlægsaktiver		<u>42.907.285</u>	<u>44.128.497</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.000	0
Andre tilgodehavender		0	10.000
Tilgodehavende selskabsskat		350.789	0
Tilgodehavender		<u>360.789</u>	<u>10.000</u>
Likvide beholdninger		<u>960.760</u>	<u>843.364</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.321.549</u>	<u>853.364</u>
Aktiver		<u>44.228.834</u>	<u>44.981.861</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.712.070	8.351.278
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		9.762.070	9.401.278
Hensættelser til udskudt skat		2.192.871	2.075.351
Hensatte forpligtelser		2.192.871	2.075.351
Gæld til realkreditinstitutter		28.609.540	30.325.145
Langfristede gældsforpligtelser	5	28.609.540	30.325.145
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.492.454	1.264.683
Selskabsskat		0	23.686
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.171.899	1.891.718
Kortfristede gældsforpligtelser		3.664.353	3.180.087
Gældsforpligtelser		32.273.893	33.505.232
Passiver		44.228.834	44.981.861
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-	Overført	Udbytte for	
	kapital	resultat	regnskabs-	I alt
			året	
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	8.351.278	1.000.000	9.401.278
Foreslået udbytte	0	0	1.000.000	1.000.000
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	360.792	0	360.792
Egenkapital 31. december 2025	50.000	8.712.070	1.000.000	9.762.070

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2025	2024
1. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	13.041	3.816
	13.041	3.816
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.021.283	1.508.002
	1.021.283	1.508.002
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	267.211	141.686
Regulering af udskudt skat	117.520	117.458
	384.731	259.144
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	51.338.466	51.338.466
Kostpris ultimo	51.338.466	51.338.466
Af- og nedskrivninger primo	-7.209.969	-5.988.757
Årets afskrivninger	-1.221.212	-1.221.212
Af- og nedskrivninger ultimo	-8.431.181	-7.209.969
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.907.285	44.128.497
5. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år
	28.609.540	1.492.454
Gæld til realkreditinstitutter	28.609.540	21.142.648
	28.609.540	21.142.648
6. Gennemsnitligt antal ansatte		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

7. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

Noter

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualaktiver og -forpligtelser:
Ingen.

Operationelle leasingforpligtelser:
Ingen.

Andre forpligtelser:
Ingen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 30.103, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 42.907 t.kr.