

**Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS
Roret 167, 3070 Snekkersten**

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

CVR-nr. 36 54 40 58

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2026.

Leif Åke Linden
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS.

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.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 14. april 2026

Direktion

Leif Åke Linden

Ole Sangill

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Åboulevard 53 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.

Risskov, den 14. april 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen

statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Åboulevard 53 ApS Roret 167 3070 Snekkersten
	CVR-nr.: 36 54 40 58
	Hjemsted: Snekkersten
	Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Leif Åke Linden Ole Sangill
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Ejendomsudviklingselskabet Åboulevard 53 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af renovering af investeringsejendom. Ombygningen af ejendommen er påbegyndt primo år 2026 og byggeriet forløber som forventet. Ombygningen forventes afsluttet primo år 2027.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttotab udgør -125.454 kr. mod -86.261 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -98.666 kr. mod -89.892 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Kapitalberedskab

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud, og selskabskapitalen er fortsat ikke reetableret. Herudover har selskabet højere kortfristede gældsforpligtelser end omsætningsaktiver. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at drive selskabets aktivitet det kommende år. Det er ved regnskabsaflægningen ledelsens forventning, at selskabets byggekredit vil blive udvidet i takt med ombygning af selskabets investeringsejendom og at de øvrige stillede kreditfaciliteter vil blive opretholdt og eventuelt udvidet om nødvendigt, således at selskabet kan afholde sine forpligtelse i takt med at de forfalder. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttotab	-125.454	-86.261
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-28.375</u>
Resultat før finansielle poster	-125.454	-114.636
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-833</u>	<u>-610</u>
Resultat før skat	-126.287	-115.246
Skat af årets resultat	<u>27.621</u>	<u>25.354</u>
Årets resultat	<u>-98.666</u>	<u>-89.892</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-98.666</u>	<u>-89.892</u>
Disponeret i alt	<u>-98.666</u>	<u>-89.892</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>21.981.374</u>	<u>20.964.377</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.981.374</u>	<u>20.964.377</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.981.374</u>	<u>20.964.377</u>
Omsætningsaktiver			
4	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.603.559	4.582.434
	Udskudte skatteaktiver	576.703	549.082
	Andre tilgodehavender	<u>274</u>	<u>840</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.180.536</u>	<u>5.132.356</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>23.057</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.180.536</u>	<u>5.155.413</u>
	Aktiver i alt	<u>27.161.910</u>	<u>26.119.790</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	54.000	54.000
Overført resultat	<u>-2.591.824</u>	<u>-2.493.159</u>
Egenkapital i alt	<u>-2.537.824</u>	<u>-2.439.159</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	10.239.347	9.027.084
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.335.101	1.368.601
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.125.286	18.157.250
Anden gæld	<u>0</u>	<u>6.014</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.699.734</u>	<u>28.558.949</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>29.699.734</u>	<u>28.558.949</u>
Passiver i alt	<u>27.161.910</u>	<u>26.119.790</u>

- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Kapitalberedskab og forusætninger for fortsat drift

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	54.000	-2.493.158	-2.439.158
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-98.666</u>	<u>-98.666</u>
	<u>54.000</u>	<u>-2.591.824</u>	<u>-2.537.824</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>28.375</u>
	0	28.375
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>833</u>	<u>610</u>
	833	610
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	21.755.913	19.075.192
Tilgang i årets løb	<u>1.016.997</u>	<u>2.680.721</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>22.772.910</u>	<u>21.755.913</u>
Værdiregulering 1. januar 2025	<u>-791.536</u>	<u>-791.536</u>
Værdiregulering 31. december 2025	<u>-791.536</u>	<u>-791.536</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>21.981.374</u>	<u>20.964.377</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendomme på i alt 786 m² som er beliggende i København. Ejendommen er under opførelse og skal anvendes til boligudlejning, klassificeret med topbellighed og -kvalitet, som ny og moderne og dermed tidssvarende og fremtidssikret med høj genudlejningssikkerhed.

Ejendommen måles til kostpris eller lavere nettorealiseringsværdi så længe ejendommen er under opførelse. Herefter vil ejendommen blive indregnet til dagsværdi.

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Mellemregning, Ejendomsudviklingselskabet Åboulevard 53 ApS	<u>4.603.559</u>	<u>4.582.434</u>
	<u>4.603.559</u>	<u>4.582.434</u>

Selskabet har et tilgodehavende på DKK 4,6 mio. hos selskabets moderselskab Ejendomsudviklingselskabet Åboulevard 53 ApS. Der er usikkerhed omkring værdiansættelse, da moderselskabet er på nuværende tidspunkt ikke i stand til at tilbagebetale tilgodehavendet førend selskabets likviditet tillader det. Dette forventes ikke at ske indenfor de kommende 12 måneder. Ledelsens forventer, at moderselskabet vil blive i stand til at tilbagebetale i takt med at moderselskabet modtager udbytte fra datterselskabet.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 23.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.500 t.kr. til sikkerhed for gæld til investorer. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsudvilingselskabet Åboulevard 53, CVR-nr. 39685159, som er administrationselskab 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.

Noter

7. Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud, og selskabskapitalen er fortsat ikke reetableret. Herudover har selskabet højere kortfristede gældsforpligtelser end omsætningsaktiver. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til at drive selskabets aktivitet det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen ledelsens forventning, at selskabets byggekredit vil blive udvidet i takt med ombygning af selskabets investeringsejendom og at de øvrige stillede kreditfaciliteter vil blive opretholdt og eventuelt udvidet om nødvendigt, således at selskabet kan afholde sine forpligtelse i takt med at de forfalder. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Åboulevard 53 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 forsvinde fra 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.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtæger samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokale mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger herunder låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Ejendommen måles til kostpris så længe ejendommen er under opførelse. Herefter vil ejendommen blive målt til dagsværdi.

Investerings ejendomme 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 Åboulevard 53 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 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 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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