

Ejendomsselskabet Ørestads Boulevard ApS
c/o Jensen & Nielsen Gruppen A/S, Trindholmsgade 4, 4., 6000 Kolding

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

CVR-nr. 38 64 07 98

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. oktober 2025.

Jan Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Ørestads Boulevard 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. oktober 2025

Direktion

Jan Jensen
direktør

Henrik Skaarup Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Ørestads Boulevard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ørestads Boulevard ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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 revisors 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.

Kolding, den 30. oktober 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen

statsautoriseret revisor

mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ørestads Boulevard ApS c/o Jensen & Nielsen Gruppen A/S, Trindholmsgade 4, 4. 6000 Kolding
	Telefon: 22416000
	CVR-nr.: 38 64 07 98
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Jan Jensen, direktør Henrik Skaarup Nielsen, direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Modervirksomhed	JN Invest ApS

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	366.455	232.648
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-85.202	-46.970
Resultat før finansielle poster	281.253	185.678
Andre finansielle indtægter	0	799
3 Øvrige finansielle omkostninger	-251.923	-145.722
Resultat før skat	29.330	40.755
Skat af årets resultat	-25.190	-19.424
Årets resultat	4.140	21.331
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.140	21.331
Disponeret i alt	4.140	21.331

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
	Anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	<u>10.257.201</u>	<u>10.342.403</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.257.201</u>	<u>10.342.403</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.257.201</u>	<u>10.342.403</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.866	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>23.399</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>33.866</u>	<u>23.399</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>33.866</u>	<u>23.399</u>
	Aktiver i alt	<u>10.291.067</u>	<u>10.365.802</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>1.319.567</u>	<u>1.315.428</u>
Egenkapital i alt	<u>1.369.567</u>	<u>1.365.428</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	22.411	22.112
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.129.633	4.048.660
Anden gæld	<u>1.336.812</u>	<u>1.310.600</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.488.856</u>	<u>5.381.372</u>
Gæld til pengeinstitutter	3.173.334	3.403.383
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.518	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.797	18.775
Gæld til tilknyttede virksomheder	191.594	180.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	25.190	11.594
Anden gæld	<u>211</u>	<u>5.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.432.644</u>	<u>3.619.002</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.921.500</u>	<u>9.000.374</u>
Passiver i alt	<u>10.291.067</u>	<u>10.365.802</u>
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
2 Medarbejderforhold		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	1.294.097	1.344.097
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>21.331</u>	<u>21.331</u>
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	1.315.428	1.365.428
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>4.139</u>	<u>4.139</u>
	<u>50.000</u>	<u>1.319.567</u>	<u>1.369.567</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet formål er udvikling af byggeprojekter og dermed beslægtet virksomhed, herunder udlejning af ejendomme.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	0	0

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	80.973	48.660
	<u>170.950</u>	<u>97.062</u>
	<u>251.923</u>	<u>145.722</u>

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
--	------------------	------------------

4. Grunde og bygninger

Kostpris primo

Tilgang i årets løb

Kostpris ultimo

Af- og nedskrivninger primo

Årets nedskrivninger

Af- og nedskrivninger ultimo

Regnskabsmæssig værdi ultimo

	10.457.785	2.704.185
	<u>0</u>	<u>7.753.600</u>
	<u>10.457.785</u>	<u>10.457.785</u>
	-115.382	-68.412
	<u>-85.202</u>	<u>-46.970</u>
	<u>-200.584</u>	<u>-115.382</u>
	<u>10.257.201</u>	<u>10.342.403</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2025
Deposita	22.411	0	22.411
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.129.633	0	4.129.633
Anden gæld	<u>1.336.812</u>	<u>0</u>	<u>1.336.812</u>
	<u>5.488.856</u>	<u>0</u>	<u>5.488.856</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 5.488.856 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

For gæld til tilknyttet virksomhed, kan gældsbevægelse fra kreditors side tidligst kræves indfriet i 2054.

For anden gæld, foreligger der ingen afdragsvilkår i gældsbevægelse.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har tinglyst pant på t.kr. 41 til sikkerhed for Grundejerforeningen Ørestad City, t.kr. 35 til sikkerhed for E/F Porthuset og t.kr. 25 til sikkerhed for E/F Rådhusgade.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JN Invest ApS, CVR-nr. 10107954, som er administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af års-regnskabet for administrations-selskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ørestads Boulevard 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Ørestads Boulevard 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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