

C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS

C.F. Tietgens Boulevard 28, 5220 Odense SØ

CVR-nr. 36 55 66 09

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2026

Dirigent:

.....
Lars Ulrikkeholm Jørgensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om virksomheden	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS

Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. maj 2026

Direktion:

Lars Ulrikkeholm Jørgensen

C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 27. maj 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Brian Skovhus Jakobsen
statsaut. revisor
mne27701

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS
Adresse, postnr. by	C/O Jøni A/S C.F. Tietgens Boulevard 28, 5220 Odense SØ
CVR-nr.	36 55 66 09
Stiftet	13. januar 2015
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lars Ulrikkeholm Jørgensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er udlejning af grunde og bygninger til andre selskaber i koncernen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 4.926.901 kr. mod et overskud på 4.286.502 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 11.905.244 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet hændelser, som har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	10.285.442	10.111.095
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.790.640	-1.788.135
	Resultat før finansielle poster	8.494.802	8.322.960
	Finansielle indtægter	9.938	7.576
3	Finansielle omkostninger	-2.187.835	-2.834.039
	Resultat før skat	6.316.905	5.496.497
4	Skat af årets resultat	-1.390.004	-1.209.995
	Årets resultat	<u>4.926.901</u>	<u>4.286.502</u>

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	11.000.000	75.000.000
Overført resultat	<u>-6.073.099</u>	<u>-70.713.498</u>
	<u>4.926.901</u>	<u>4.286.502</u>

C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>83.787.906</u>	<u>85.519.246</u>
		<u>83.787.906</u>	<u>85.519.246</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>83.787.906</u>	<u>85.519.246</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.098.750</u>	<u>0</u>
		<u>1.098.750</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.025</u>	<u>3.300.494</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.111.775</u>	<u>3.300.494</u>
	AKTIVER I ALT	<u>84.899.681</u>	<u>88.819.740</u>

PASSIVER**Egenkapital**

Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	825.244	6.898.343
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>11.000.000</u>	<u>75.000.000</u>

Egenkapital i alt

	<u>11.905.244</u>	<u>81.978.343</u>
--	-------------------	-------------------

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat	<u>5.684.197</u>	<u>5.333.669</u>
--------------	------------------	------------------

Hensatte forpligtelser i alt

	<u>5.684.197</u>	<u>5.333.669</u>
--	------------------	------------------

Gældsforpligtelser**Kortfristede gældsforpligtelser**

Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.351	24.442
Gæld til tilknyttede virksomheder	65.556.935	0
Skyldig sambeskatningsbidrag	1.039.476	840.395
Anden gæld	<u>659.478</u>	<u>642.891</u>

	<u>67.310.240</u>	<u>1.507.728</u>
--	-------------------	------------------

Gældsforpligtelser i alt

	<u>67.310.240</u>	<u>1.507.728</u>
--	-------------------	------------------

PASSIVER I ALT

	<u><u>84.899.681</u></u>	<u><u>88.819.740</u></u>
--	--------------------------	--------------------------

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskapskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	11.803.044	0	11.883.044
Overført via resultatdisponering	0	-70.713.498	75.000.000	4.286.502
Koncerntilskud	0	65.808.797	0	65.808.797
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	6.898.343	75.000.000	81.978.343
Overført via resultatdisponering	0	-6.073.099	11.000.000	4.926.901
Udloddet udbytte	0	0	-75.000.000	-75.000.000
Egenkapital 31. december 2025	80.000	825.244	11.000.000	11.905.244

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter for grunde og bygninger og indregnes for de perioder, som lejeindtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet. Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af grunde og bygninger samt administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder finansielle omkostninger, indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter indestående i bankforbindelse.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Tilskud uden modydelse i koncernforhold

Tilskud givet til et modervirksomhed uden modydelse indregnes som en udbytteudlodning på egenkapitalen, mens tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes som en kapitaltilførsel på overført resultat.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskat-ter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antal ansatte		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>48</u>	<u>48</u>

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.186.540	2.830.555
Andre finansielle omkostninger	<u>1.295</u>	<u>3.484</u>
	<u>2.187.835</u>	<u>2.834.039</u>

Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.039.476	840.395
Årets regulering af udskudt skat	<u>350.528</u>	<u>369.600</u>
	<u>1.390.004</u>	<u>1.209.995</u>

Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. januar 2025	102.898.039
Tilgang i årets løb	<u>59.300</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>102.957.339</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	17.378.793
Årets afskrivninger	<u>1.790.640</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>19.169.433</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>83.787.906</u></u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden JL Ulrikkeholm ApS og andre koncernselskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med koncernvirksomhederne for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på 2.500.000 kr. i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet står ikke til sikkerhed for noget engagement pr. 31. december 2025.

Nærtstående parter

C.F.Tietgens Boulevard 28, Odense ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Ulrikkeholm ApS	Odense	Kapitalbesiddelse
JL Ulrikkeholm ApS	Odense	Ultimativt moderselskab

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
JL Ulrikkeholm ApS	Odense	cvr.dk