

K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme

c/o Haugaard Braad EA ApS, Skibbrogade 3, 3., 9000 Aalborg
CVR-nr.: 29 13 50 10

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære generalforsamling, den 18.
maj 2026

Tabita Højer

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00
Aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a thin white horizontal line underneath the letters.

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Kommanditselskabsoplysninger | |
| Kommanditselskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-15 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Kommanditselskabsoplysninger

| | |
|---------------------------|---|
| Kommanditselskabet | K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme c/o Haugaard Braad EA ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg CVR-nr.: 29 13 50 10 Stiftet: 5. oktober 2005 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Steen Møbjerg Christensen Thomas Jakob Lange Michael Levring |
| Komplementar | ApS Komplementarselskabet Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme |
| Kommanditister | Mikkel Klitgaard Jacobsen Michael Levring Mads Wackes Sckerl Henrik Hamre Steen Møbjerg Christensen Jytte Tranberg Thomas Jakob Lange Kirsten Margrethe Jørck Leif Arnbjerg |
| Revision | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Sydbank A/S Østre Havnepromenade 26, st. 9000 Aalborg |
| Advokat | Winsløw Advokatpartnerselskab Gammel Strand 34 1202 København K |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. maj 2026

Bestyrelse:

Steen Møbjerg Christensen

Thomas Jakob Lange

Michael Levring

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S Storkøbenhavnske Erhvervsjendomme

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Storkøbenhavnske Erhvervsjendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 kommanditselskabet 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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 væsentligt 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.

Aalborg, den 18. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat af ordinær drift anses for tilfredsstillende.

Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et resultat på 2.491 tkr. Selskabets egenkapital udgør herefter 37.136 tkr.

Det er besluttet at udlodde udbytte til kommanditisterne på 1.575 tkr.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.664.439 | 2.605.469 |
| Personaleomkostninger | 1 | -75.000 | -75.000 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 5.000.000 |
| Driftsresultat | | 2.589.439 | 7.530.469 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -98.566 | -147.460 |
| Årets resultat | | 2.490.873 | 7.383.009 |

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 1.575.000 | 1.800.000 |
| Overført resultat | 915.873 | 5.583.009 |
| I alt | 2.490.873 | 7.383.009 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 45.000.000 | 45.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 45.000.000 | 45.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 45.000.000 | 45.000.000 |
| Andre tilgodehavender | | 50.288 | 0 |
| Tilgodehavender | | 50.288 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 50.288 | 0 |
| Aktiver | | 45.050.288 | 45.000.000 |

Passiver

| | | | |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Kommanditistindbetalinger | | 695.500 | 695.500 |
| Overført resultat | | 34.865.519 | 33.949.645 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 1.575.000 | 1.800.000 |
| Egenkapital | | 37.136.019 | 36.445.145 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.110.639 | 6.702.770 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 6.110.639 | 6.702.770 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 592.130 | 678.227 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 960.050 | 900.367 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 40.000 | 29.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 136.126 | 135.949 |
| Anden gæld | | 75.324 | 108.542 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.803.630 | 1.852.085 |
| Gældsforpligtelser | | 7.914.269 | 8.554.855 |
| Passiver | | 45.050.288 | 45.000.000 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Kommanditist- indbetalinger | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 695.500 | 33.949.646 | 1.800.000 | 36.445.146 |
| Forslag til resultatdisponering | | 915.873 | 1.575.000 | 2.490.873 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Ordinært udbytte | | | -1.800.000 | -1.800.000 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 695.500 | 34.865.519 | 1.575.000 | 37.136.019 |

Noter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|---------------|---------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0 | 0 |
| Løn og gager | 75.000 | 75.000 |
| | 75.000 | 75.000 |

| | | |
|--|---------------|----------------|
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 5.300 | 5.260 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 93.266 | 142.200 |
| | 98.566 | 147.460 |

| | | |
|---|--|----------------------------|
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2025 | | 26.085.586 |
| Kostpris 31. december 2025 | | 26.085.586 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025 | | 18.914.414 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025 | | 18.914.414 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | | 45.000.000 |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| kr. | Investerings- ejendomme |
| Dagsværdi 31. december 2025 | 45.000.000 |

Dagsværdi for investeringsejendomme

Der er tale om en investeringsejendom, beliggende i Storkøbenhavn, bestående af erhvervslokaler. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år er vurderet i niveauet 2.675-2.775 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på omkring 6 % hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2024 gæld i alt |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.702.769 | 592.130 | 4.231.021 | 7.380.996 |
| | 6.702.769 | 592.130 | 4.231.021 | 7.380.996 |

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforeninger er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 45.000 tkr.

Med pant i selskabets ejendom er der udstedt ejerpantebrev på nom. 10.800 tkr. Ejerpantebrevet er underpantsat til pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Storkøbenhavnske Erhvervsjendomme for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til kommanditselskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter.

Skat af årets resultat

Da kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat af kommanditselskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.