

# **K/S Østergade 5, Toftlund**

Viengevej 100 2, 8240 Risskov  
CVR-nr. 27 51 82 30

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.03.25

Preben Daugaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

---

**Selskabet**

---

K/S Østergade 5, Toftlund  
c/o AG Group af 2013 ApS  
Viengevej 100 2  
8240 Risskov

Hjemsted: Risskov  
CVR-nr.: 27 51 82 30  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Jeppe Kekec Schjøtz  
Orla Johannes Madsen  
Ole Høxbro Mørk

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for K/S Østergade 5, Toftlund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 21. februar 2025

### **Bestyrelsen**

Jeppe Kekec Schjøtz  
Formand

Orla Johannes Madsen

Ole Høxbro Mørk

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

### **Dirigent**

Preben Daugaard

## Til ejerne i K/S Østergade 5, Toftlund

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Østergade 5, Toftlund for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på oplysningerne i note 1, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendommen, og de usikkerheder der knytter sig hertil. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder værdiansættelsen er påvirket af.

### 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 konklusioner 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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 blandt andet 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 lovgivningen.

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.

Aarhus, den 21. februar 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32849

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendommen matr. nr. 883 Toftlund Ejerlav, Toftlund, beliggende Østergade 5, 6520 Toftlund.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom måles på balancedagen til dagsværdi ved en kapitalisering af det fremtidige normaliserede driftsresultat der for det kommende regnskabsår forventes at udgøre t.DKK 689.

Afkastkravet er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendomme anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Der er anvendt et afkastkrav med en rente på 7,90%.

Der henvises til note 1 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	7,40%	7,90%	8,40%
Værdi af ejendom	9.314	8.700	8.205
Årets resultat	1.004	390	-105
Egenkapital	11.583	10.969	10.474

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>737.517</b>	<b>723.546</b>
Ejendomsomkostninger	-15.419	-16.721
Andre eksterne omkostninger	-126.986	-118.029
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>595.112</b>	<b>588.796</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	500.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>595.112</b>	<b>1.088.796</b>
Finansielle indtægter	128	0
Finansielle omkostninger	-205.216	-197.176
<b>Årets resultat</b>	<b>390.024</b>	<b>891.620</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Udlodninger i regnskabsåret	215.000	175.000
Overført resultat	175.024	716.620
<b>I alt</b>	<b>390.024</b>	<b>891.620</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.700.000	8.700.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.700.000</b>	<b>8.700.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.700.000</b>	<b>8.700.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	20.622
	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	4.699.837	4.699.836
	Periodeafgrænsningsposter	3.272	3.272
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.703.109</b>	<b>4.723.730</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>155.431</b>	<b>116.826</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.858.540</b>	<b>4.840.556</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.558.540</b>	<b>13.540.556</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	8.475.000	8.475.000
	Overført resultat	2.494.365	2.319.341
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.969.365</b>	<b>10.794.341</b>
3	Gæld til kreditinstitutter	2.307.840	2.487.581
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.307.840</b>	<b>2.487.581</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	182.410	158.101
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43	0
	Anden gæld	98.882	100.533
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>281.335</b>	<b>258.634</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.589.175</b>	<b>2.746.215</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.558.540</b>	<b>13.540.556</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	8.475.000	2.319.341	10.794.341
Årets udlodninger	0	-215.000	-215.000
Forslag til resultatdisponering	0	390.024	390.024
Saldo pr. 31.12.24	8.475.000	2.494.365	10.969.365

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort til t.DKK 8.700. Der er usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien, og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkravet.

Det normaliserede driftsresultat forventes for det kommende regnskabsår at udgøre t.DKK 689. Afkastkravet er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Der er anvendt et afkastkrav på 7,9%.

Der henvises til note 2 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Nedenfor vises følsomhed på ejendommens værdi, årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	7,40%	7,90%	8,40%
Værdi af ejendom	9.314	8.700	8.205
Årets resultat	1.004	390	-105
Egenkapital	11.583	10.969	10.474

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	9.237.425
Kostpris pr. 31.12.24	9.237.425
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	-537.425
Dagsværdireguleringer i året	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	-537.425
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	8.700.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 689, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 7,9%, som er 0,1%-point lavere end 2023. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, alder, anvendelse, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål svarende til lejeindtægter på i alt ca. t.DKK 750.

Ved opgørelsen af det forventede normaliserede driftsresultat indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. De skønnede driftsomkostninger er medtaget i henhold til ejendommens budgetter, der hidtil har passet med de aktuelle driftsomkostninger.

Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning, og ejendommen har en beliggenhed i Toftlund.

Der medvirker ikke eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til kreditinstitutter	182.410	1.477.050	2.490.250	2.645.682
I alt	182.410	1.477.050	2.490.250	2.645.682

**4. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	8.700.000	8.700.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Centrale forudsætninger anlagt ved fastlæggelse af dagsværdien for virksomhedens investeringsejendom er omtalt i note 1 og 2, hvortil der henvises.

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt t.DKK 2.518 er der givet pant i investerings-  
ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.700.

**6. Nærtstående parter**

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af bestyrelsen
Kostpris pr. 01.01.24	2.349.920
Kostpris pr. 31.12.24	2.349.920

Tilgodehavender hos medlemmer af bestyrelsen består af krav på indbetaling af ikke kaldt virksomhedskapital, hvorfor det ikke forrentes.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fragå 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsøjendomme*

Investeringsøjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsøjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsøjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.