

K/S Østergade 5, Toftlund

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

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.03.26

Preben Daugaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

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

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for K/S Østergade 5, Toftlund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 9. februar 2026

Bestyrelsen

Jeppe Kekec Schjøtz
Formand

Orla Johannes Madsen

Ole Høxbro Mørk

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S Østergade 5, Toftlund

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Østergade 5, Toftlund for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisoreres 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 9. februar 2026

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 01.01.25 - 31.12.25 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 697.

Afkastkravet er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendomme anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Der er anvendt et afkastkrav med en rente på 8%.

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	7,50%	8,00%	8,50%
Værdi af ejendom	9.288	8.700	8.195
Årets resultat	986	398	-107
Egenkapital	11.775	11.187	10.682

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2025 DKK	2024 DKK
Lejeindtægter	744.909	737.517
Ejendomsomkostninger	-38.118	-15.419
Andre eksterne omkostninger	-132.670	-126.986
Bruttofortjeneste	574.121	595.112
Finansielle indtægter	0	128
Finansielle omkostninger	-176.131	-205.216
Årets resultat	397.990	390.024
Forslag til resultatdisponering		
Udlodninger i regnskabsåret	180.000	215.000
Overført resultat	217.990	175.024
I alt	397.990	390.024

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	8.700.000	8.700.000
2 Materielle anlægsaktiver i alt	8.700.000	8.700.000
Anlægsaktiver i alt	8.700.000	8.700.000
Andre tilgodehavender	1.324	0
Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	4.699.837	4.699.837
Periodeafgrænsningsposter	3.269	3.272
Tilgodehavender i alt	4.704.430	4.703.109
Likvide beholdninger	188.563	155.431
Omsætningsaktiver i alt	4.892.993	4.858.540
Aktiver i alt	13.592.993	13.558.540

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	8.475.000	8.475.000
Overført resultat	2.712.355	2.494.365
Egenkapital i alt	11.187.355	10.969.365
3 Gæld til kreditinstitutter	2.117.871	2.307.840
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.117.871	2.307.840
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	192.811	182.410
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44	43
Anden gæld	94.912	98.882
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	287.767	281.335
Gældsforpligtelser i alt	2.405.638	2.589.175
Passiver i alt	13.592.993	13.558.540
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		
7 Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	8.475.000	2.494.365	10.969.365
Årets udlodninger	0	-180.000	-180.000
Forslag til resultatdisponering	0	397.990	397.990
Saldo pr. 31.12.25	8.475.000	2.712.355	11.187.355

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2025 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 697. Afkastkravet er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Der er anvendt et afkastkrav på 8%.

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	7,50%	8,00%	8,50%
Værdi af ejendom	9.288	8.700	8.195
Årets resultat	986	398	-107
Egenkapital	11.775	11.187	10.682

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	9.237.425
Kostpris pr. 31.12.25	9.237.425
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	-537.425
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	-537.425
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	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 697, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 8%, som er 0,1%-point højere end 2024. 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 760.

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 passeret med de aktuelle driftsomkostninger.

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

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

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til kreditinstitutter	192.811	1.211.013	2.310.682	2.490.250
I alt	192.811	1.211.013	2.310.682	2.490.250

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.25	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 2.311 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. 01.01.25	2.349.920
Kostpris pr. 31.12.25	2.349.920

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

7. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

8. 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.

8. 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

Investeringsejendomme 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 rentekomkostninger 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.