

**K/S Trafikcenter Sæby Syd  
Sønderhøj 8, 3, 8260 Viby J**

---

**Årsrapport**

**2025**

---

**CVR-nr. 27 48 03 30**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2026.

---

**Bendt Mortensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for K/S Trafikcenter Sæby Syd.

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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 3. marts 2026

### Bestyrelse

Leif Stiholt

Joan Lillian Stiholt

### Komplementar

Komplementarselskabet Trafikcenter Sæby Syd ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kommanditisterne i K/S Trafikcenter Sæby Syd

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Trafikcenter Sæby Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorers 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.

København, den 3. marts 2026

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Trafikcenter Sæby Syd  
Sønderhøj 8, 3  
8260 Viby J

CVR-nr.: 27 48 03 30  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
22. regnskabsår

### Bestyrelse

Leif Stiholt  
Joan Lillian Stiholt

### Komplementar

Komplementarselskabet Trafikcenter Sæby Syd ApS

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Trafikcenter Sæby Syd 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

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration mv.

### 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

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Skatten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	15.000 t.kr.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Uskudt skat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning	1.144.209	1.128.878
Andre eksterne omkostninger	<u>-79.952</u>	<u>-65.894</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.064.257</b>	<b>1.062.984</b>
Andre finansielle indtægter	7.236	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-185.891</u>	<u>-295.158</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>885.602</u></b>	<b><u>767.826</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>885.602</u>	<u>767.826</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>885.602</u></b>	<b><u>767.826</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.000.000</u></b>	<b><u>15.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>262.204</u>	<u>259.611</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>262.204</u>	<u>259.611</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>262.204</u></b>	<b><u>259.611</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.262.204</u></b>	<b><u>15.259.611</u></b>

**Balance 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.040.000	1.040.000
Indskudskonto	1.768.068	1.768.068
Ikke indbetalt del af indskudskonto	-37.808	-37.808
Overført resultat	28.323.789	27.438.187
Udlodningskonto	<u>-19.920.000</u>	<u>-19.920.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.174.049</u></b>	<b><u>10.288.447</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Deposita	572.104	564.438
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>274.382</u>	<u>267.342</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>846.486</u>	<u>831.780</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	564.346
Gæld til pengeinstitutter	3.065.394	3.345.770
Anden gæld	<u>176.275</u>	<u>229.268</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.241.669</u>	<u>4.139.384</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.088.155</u></b>	<b><u>4.971.164</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.262.204</u></b>	<b><u>15.259.611</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital kr.	Vedtægtsmæs- sige reserver kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført resul- tat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	1.040.000	1.768.068	-37.808	26.670.361	-19.920.000	9.520.621
Henlagt af årets resultat	0	0	0	767.826	0	767.826
Egenkapital 1. januar 2025	1.040.000	1.768.068	-37.808	27.438.187	-19.920.000	10.288.447
Henlagt af årets resultat	0	0	0	885.602	0	885.602
	<b>1.040.000</b>	<b>1.768.068</b>	<b>-37.808</b>	<b>28.323.789</b>	<b>-19.920.000</b>	<b>11.174.049</b>

## Noter

<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Udlejning og administration af ejendommen, beliggende på Trafikcenter Sæby Syd 1A, 9300 Sæby.		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.051	19.411
Andre finansielle omkostninger	<u>165.840</u>	<u>275.747</u>
	<u><b>185.891</b></u>	<u><b>295.158</b></u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>21.452.062</u>	<u>21.452.062</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>21.452.062</b></u>	<u><b>21.452.062</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>-6.452.062</u>	<u>-6.452.062</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-6.452.062</b></u>	<u><b>-6.452.062</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>15.000.000</b></u>	<u><b>15.000.000</b></u>
<b>5. Deposita</b>		
Deposita	<u>572.104</u>	<u>564.438</u>
	<u><b>572.104</b></u>	<u><b>564.438</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>572.104</u>	<u>564.438</u>
<b>6. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Komplementarselskabet Trafikcenter Sæby Syd ApS	<u>274.382</u>	<u>267.342</u>
	<u><b>274.382</b></u>	<u><b>267.342</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>274.382</u>	<u>267.342</u>

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.