

# K/S POTSDAM & GROßBURGWEDEL

c/o Schou & Partners A/S, Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M  
CVR-nr.: 30 27 83 80

## Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
kommanditselskabets ordinære generalforsamling, den 29.  
maj 2026

---

Kenneth Johansson

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 12 71 00  
Odense@bdo.dk  
[www.bdo.dk](http://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 horizontal line underneath the letters.

# Indholdsfortegnelse

<b>Kommanditselskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Kommanditselskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-16

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

<b>Kommanditselskabet</b>	K/S POTSDAM & GROßBURGWEDEL c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 30 27 83 80
	Stiftet: 13. februar 2007
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Jørgen Hansen
<b>Kommanditister</b>	Erik Bjarne Bruun Ludvigsen HEJ-Lud Invest ApS Poul Frits Bruun Ludvigsen Niels Jørgen Hansen Jørgen Bruun Ludvigsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S POTSDAM & GROßBURGWEDEL.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. april 2026

Direktion:

---

Niels Jørgen Hansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S POTSDAM & GROßBURGWEDEL

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S POTSDAM & GROßBURGWEDEL 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.

Odense, den 23. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Rosskastanienstrasse 45-47, Potsdam og Bertramshof 4-6, Grossburgwedel.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.045.164</b>	<b>1.002.570</b>
Af- og nedskrivninger		-327.698	-327.698
<b>Driftsresultat</b>		<b>717.466</b>	<b>674.872</b>
Andre finansielle indtægter		80.771	173.801
Andre finansielle omkostninger		-485.441	-689.124
<b>Årets resultat</b>		<b>312.796</b>	<b>159.549</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		312.796	159.549
<b>I alt</b>		<b>312.796</b>	<b>159.549</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		10.729.256	11.056.954
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>10.729.256</b>	<b>11.056.954</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.729.256</b>	<b>11.056.954</b>
Tilgodehavende hos lejere		81.647	0
Afledte finansielle instrumenter	2	161.606	129.249
Periodeafgrænsningsposter		4.765	4.759
<b>Tilgodehavender</b>		<b>248.018</b>	<b>134.008</b>
<b>Likvider</b>		<b>1.874.679</b>	<b>1.450.753</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.122.697</b>	<b>1.584.761</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.851.953</b>	<b>12.641.715</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kommanditistindbetalinger		-831.530	-831.530
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		161.606	129.249
Overført overskud		225.686	-87.110
<b>Egenkapital</b>		<b>-444.238</b>	<b>-789.391</b>
<hr/>			
HypoVereinsbank, oprindelig 1.140.000 EUR		5.187.241	5.583.810
Gæld til selskabsdeltagere		7.000.000	7.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>12.187.241</b>	<b>12.583.810</b>
<hr/>			
Kortfristet del af HypoVereinsbank		403.231	402.840
Anden gæld		705.719	444.456
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.108.950</b>	<b>847.296</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.296.191</b>	<b>13.431.106</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>12.851.953</b>	<b>12.641.715</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Dagsværdiresen f regnskabsmæss sikrii	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	-831.530	129.249	-87.110	-789.391
Forslag til resultatdisponering			312.796	312.796
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering		32.357		32.357
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>-831.530</b>	<b>161.606</b>	<b>225.686</b>	<b>-444.238</b>

Selskabskapitalen er pr. 31. december 2025 mindsket med 183.553 kr. og andrager -5.842 kr.  
Restindskudsforpligtelsen andrager 600.000 kr.  
Selskabskapitalen er tegnet af 5 kommanditister.

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025		16.384.896
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>16.384.896</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		5.327.942
Årets afskrivninger		327.698
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>		<b>5.655.640</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>10.729.256</b>

## 2 | Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har valgt at henføre en renteswap til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på prioritetsgælden. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på 2,18 % på det variabelt forrentede lån. Renteswappen er indgået med en hovedstol på 6,8 mio. kr. og har en restløbetid på 2,5 år tilsvarende lånets løbetid.

Dagsværdien på aftalen om renteswappen er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2025:	
Aktiver	161.606
	<b>161.606</b>

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
HypoVereinsbank, oprindeligt 1.140.000 EUR	5.590.472	403.231	3.473.039	5.986.650
Gæld til selskabsdeltagere	7.000.000	0	0	7.000.000
	<b>12.590.472</b>	<b>403.231</b>	<b>3.473.039</b>	<b>12.986.650</b>

## 4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

## Noter

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med HypoVereinsbank er afgivet følgende sikkerheder:  
Pantebrev oprindelig 1.300.000 EUR i Rosskastaniestrasse 45-47, Potsdam og Bertramshof 4-6,  
Grossburgwedel, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 10.729 tkr.  
Transport i huslejeindtægter.

	2025	2024
--	------	------

### 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	0	0
--	---	---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S POTSDAM & GROßBURGWEDDEL 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, bortset fra følgende ændringer:

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme"

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.