

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S JERNBANEGADE 42, FREDERIKSSUND

Klosterplads 2, 1.

5700Svendborg

CVR-nr.: 26365791

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Bestyrelse

Uffe Kirkegaard Jørgensen, formand

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for K/S JERNBANEGADE 42, FREDERIKSSUND.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 14.04.2026

**Bestyrelse**

**Uffe Kirkegaard Jørgensen**  
formand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S JERNBANEGADE 42, FREDERIKSSUND

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S JERNBANEGADE 42, FREDERIKSSUND for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 selskabet 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 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 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 14.04.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen beliggende Jernbanegade 42A, 3600 Frederikssund.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(70.498)</b>	<b>439.209</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		(4.351.074)	(1.898.926)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(4.421.572)</b>	<b>(1.459.717)</b>
Andre finansielle indtægter		470	1.670
Andre finansielle omkostninger		(20.351)	(25.594)
<b>Årets resultat</b>		<b>(4.441.453)</b>	<b>(1.483.641)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(4.441.453)	(1.483.641)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(4.441.453)</b>	<b>(1.483.641)</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		6.165.000	10.351.074
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>6.165.000</b>	<b>10.351.074</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.165.000</b>	<b>10.351.074</b>
Andre tilgodehavender		220.053	171.892
Periodeafgrænsningsposter		59.118	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>279.171</b>	<b>171.892</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>335.633</b>	<b>92.304</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>614.804</b>	<b>264.196</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.779.804</b>	<b>10.615.270</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		6.333.092	9.773.545
<b>Egenkapital</b>		<b>6.343.092</b>	<b>9.783.545</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	100.009
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>0</b>	<b>100.009</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	101.474	400.000
Deposita		223.730	219.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.959	26.250
Anden gæld		83.549	85.887
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>436.712</b>	<b>731.716</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>436.712</b>	<b>831.725</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.779.804</b>	<b>10.615.270</b>
Personaleforhold	3		
Dagsværdioplysninger	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	9.773.545	9.783.545
Øvrige egenkapitalposter	0	1.001.000	1.001.000
Årets resultat	0	(4.441.453)	(4.441.453)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>6.333.092</b>	<b>6.343.092</b>

Selskabskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr. pr 31.12.2025 .

Øvrige egenkapitalposter består af årets indbetalinger.

## Noter

### 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.183.054
Tilgange	165.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.348.054</b>
Dagsværdireguleringer primo	(3.831.980)
Årets dagsværdireguleringer	(4.351.074)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(8.183.054)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.165.000</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 10.00% (31.12.2024 8.50%).

Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, er ved fastsættelsen af dagsværdien normaliseret. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Dagsværdien er fratrukket skønnet handelsomkostninger.

Det forventede driftsafkast på investeringsejendommen efter den afkastbaserede model udgør 600 t.kr.

Investeringssejendommen består af erhvervslejemål på i alt 1.040 m<sup>2</sup> og er placeret i Randers.  
Investeringssejendommen er værdiansat til en værdi på 5.928 kr./m<sup>2</sup>

Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, de indgåede lejekontrakter, samt ejendommens stand. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita, og fratrækelse af skønnet

handelsomkostninger.

#### Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening, samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved målingen af dagsværdien af ejendommene, da forudsætningerne er baseret på ledelsens skøn og markedet udvikler sig løbende.

Dette er ledelsens vurdering at den fastsatte dagsværdi pr 31.12.2025, er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til den markedsføring og forhandling. Sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsens opgjorte dagsværdi.

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af investeringsejendommen.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats.

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering før skat
11,00%	5.743.882	6.165.000	(421.118)
10,50%	6.003.778	6.165.000	(161.222)
10,00%	6.165.000	6.165.000	0
9,50%	6.605.643	6.165.000	440.643
9,00%	6.956.730	6.165.000	791.730

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	101.474	400.000	'0
	<b>101.474</b>	<b>400.000</b>	<b>0</b>

## 3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover bestyrelsen. Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

## 4 Dagsværdioplysninger

	<b>Investerings- ejendom kr.</b>
Dagsværdi ultimo	6.165.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(4.351.074)
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 5.003 t.kr med restgæld på 101 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 6.165 t.kr.	

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar, revision, forsikringer mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af selskabets investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investerings-ejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultat-opgørelsen.

Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på investeringsejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.