

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 H.C. Ørsteds Vej, Frederikshavn
Klosterplads 2, 1.
5700Svendborg

CVR-nr.: 28135742
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Poul Erik Brødsgaard, direktør
Kim Bo Hansen, direktør
Lars Damsholdt Balle, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for K/S H.C. Ørsteds Vej, Frederikshavn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16.04.2026

Direktion

Poul Erik Brødsgaard
direktør

Kim Bo Hansen
direktør

Lars Damsholdt Balle
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S H.C. Ørsteds Vej, Frederikshavn

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S H.C. Ørsteds Vej, Frederikshavn 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 16.04.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 8 t, Flade, Frederikshavn Jorder, beliggende H.C. Ørsteds Vej 5, 9900 Frederikshavn med et samlet areal på 3.227 m².

Begivenheder efter balancedagen

Der foreligger pr balancedagen underskrevet betinget salgsaftale vedrørende selskabets ejendom. Ejendommens dagsværdi er indregnet på baggrund af den betinget salgsaftales værdi fratrukket handelsomkostninger.

Udover ovenstående nævnte forhold, er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.062.818	2.631.983
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		3.732.469	111.070
Driftsresultat		4.795.287	2.743.053
Andre finansielle indtægter		0	1.105
Andre finansielle omkostninger		(405.981)	(112.539)
Årets resultat		4.389.306	2.631.619
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.389.306	2.631.619
Resultatdisponering		4.389.306	2.631.619

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		39.666.606	35.934.137
Materielle aktiver	2	39.666.606	35.934.137
Anlægsaktiver		39.666.606	35.934.137
Andre tilgodehavender		225.295	0
Periodeafgrænsningsposter		750.000	0
Tilgodehavender		975.295	0
Likvide beholdninger		0	484.687
Omsætningsaktiver		975.295	484.687
Aktiver		40.641.901	36.418.824

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		4.924.266	4.924.266
Overført overskud eller underskud		21.405.053	17.815.747
Egenkapital		26.339.319	22.750.013
Gæld til realkreditinstitutter		9.781.691	10.774.377
Deposita		1.410.086	1.391.304
Langfristede gældsforpligtelser	3	11.191.777	12.165.681
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	992.958	996.894
Bankgæld		1.914.644	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.500	24.150
Anden gæld		145.703	482.086
Kortfristede gældsforpligtelser		3.110.805	1.503.130
Gældsforpligtelser		14.302.582	13.668.811
Passiver		40.641.901	36.418.824
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	4		
Dagsværdioplysninger	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	4.924.266	17.815.747	22.750.013
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(800.000)	(800.000)
Årets resultat	0	0	4.389.306	4.389.306
Egenkapital ultimo	10.000	4.924.266	21.405.053	26.339.319

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr. pr 31.12.2025

Øvrige egenkapitalposter består af årets udlodninger.

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der foreligger pr balancedagen en betinget underskrevet salgsaftale vedrørende selskabets ejendom.

Der forventes endelig afklaring af betingelserne d. 01. maj 2026, ejendommens dagsværdi er indregnet på baggrund af den betinget salgsaftales værdi fratrukket handelsomkostninger.

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	34.635.000
Kostpris ultimo	34.635.000
Dagsværdireguleringer primo	1.299.137
Årets dagsværdireguleringer	3.732.469
Dagsværdireguleringer ultimo	5.031.606
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.666.606

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på den aftalte handelsværdi mellem 2 uafhængige parter pr. balancedagen som følge af underskrevet betinget salgsaftale. Handelsværdien er fratrukket forventede handelsomkostninger, samt øvrige kompensationer aftalt med køber.

3 Langfristede forpligtelser

Forfald inden for 12 måneder 2025	Forfald inden for 12 måneder 2024	Forfald efter 12 måneder 2025	Restgæld efter 5 år 2025
--	--	--	--------------------------------

	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	992.958	996.894	9.781.691	5.569.103
Deposita	0	0	1.410.086	1.410.086
	992.958	996.894	11.191.777	6.979.189

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

5 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	39.666.606
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	3.732.469

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 20.873 t.kr med restgæld på 10.775 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 39.666 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld nom 11.500 t.kr. er der givet pant i ejendom, tillige afgivet transport i lejeindtægter, bankgælden udgør 1.915 t.kr., pr 31.december 2025.

7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er H.C. Ørstedsvej 5, Frederikshavn ApS.

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 fratrukket lejerabatter 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 der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 anvender en til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. Det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens 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 måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

Andre finansielle forpligtelser

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