

# K/S Kohlmarkt, Braunschweig

c/o Schou & Partners A/S, Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M  
CVR-nr. 31 18 16 23

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 25. marts 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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters. The triangle's hypotenuse is the bottom-left edge of the logo area.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</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
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	12-14

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.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Kohlmarkt, Braunschweig c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 31 18 16 23
	Stiftet: 18. januar 2008
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Ledelse</b>	Jan Østergaard Hansen Kenneth Veiling Johansson Anders Bernt Hyttballe Andersen
<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 Kohlmarkt, Braunschweig.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. marts 2026

Ledelse:

\_\_\_\_\_  
Jan Østergaard Hansen

\_\_\_\_\_  
Kenneth Veiling Johansson

\_\_\_\_\_  
Anders Bernt Hyttballe Andersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S Kohlmarkt, Braunschweig

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Kohlmarkt, Braunschweig 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets 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 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 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 2. marts 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 Ziegenmarkt 6 og Kohlmarkt 10, Braunschweig.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.071.512</b>	<b>1.313.334</b>
Af- og nedskrivninger		-429.159	-429.160
<b>Driftsresultat</b>		<b>642.353</b>	<b>884.174</b>
Andre finansielle indtægter		0	5.574
Andre finansielle omkostninger		-291.768	-297.464
<b>Årets resultat</b>		<b>350.585</b>	<b>592.284</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		350.585	592.284
<b>I alt</b>		<b>350.585</b>	<b>592.284</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		15.948.146	16.303.712
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>15.948.146</b>	<b>16.303.712</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.948.146</b>	<b>16.303.712</b>
Tilgodehavende hos lejere		180.325	349.109
Andre tilgodehavender		133.073	210.372
<b>Tilgodehavender</b>		<b>313.398</b>	<b>559.481</b>
Likvider		1.130.538	734.084
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.443.936</b>	<b>1.293.565</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.392.082</b>	<b>17.597.277</b>

### Passiver

Kommanditistindbetalinger		2.471.792	2.471.792
Overført overskud		1.430.611	1.080.026
<b>Egenkapital</b>		<b>3.902.403</b>	<b>3.551.818</b>
VB Brawo		12.511.370	13.091.225
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>12.511.370</b>	<b>13.091.225</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		604.146	592.137
Anden gæld		363.826	351.773
Periodeafgrænsningsposter		10.337	10.324
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>978.309</b>	<b>954.234</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.489.679</b>	<b>14.045.459</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.392.082</b>	<b>17.597.277</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Medarbejderforhold	5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2024	2.471.792	4.678.764	1.080.026	8.230.582
Praksisændring		-4.678.764		-4.678.764
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2025</b>	<b>2.471.792</b>	<b>0</b>	<b>1.080.026</b>	<b>3.551.818</b>
Forslag til resultatdisponering			350.585	350.585
<b><u>Egenkapital 31. december 2025</u></b>	<b><u>2.471.792</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.430.611</u></b>	<b><u>3.902.403</u></b>

Selskabskapitalen andrager pr. 31 december 2025 5.130.608 kr.  
Restindskudsforpligtelsen udgør 1.228.200 kr.  
Selskabetskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025		22.251.910
Tilgang		73.593
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>22.325.503</b>
Opskrivninger 1. januar 2025		5.624.650
Praksisændring		-5.624.650
<b>Opskrivninger 31. december 2025</b>		<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		6.894.084
Praksisændring		-945.886
Årets afskrivninger		429.159
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>		<b>6.377.357</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>15.948.146</b>

Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1

<b>2   Langfristede gældsforpligtelser</b>	31/12 2025	Afdrag	Restgæld	31/12 2024
kr.	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
VB Brawo	13.115.516	604.146	10.172.100	13.683.362
	<b>13.115.516</b>	<b>604.146</b>	<b>10.172.100</b>	<b>13.683.362</b>

**3 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Eventualforpligtelser  
Ingen

#### **4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med Volksbank Braunschweig Wolfsburg er afgivet følgende sikkerheder:  
Pantebrev nom. 2.350.000 EUR i Ziegenmarkt 6 og Kohlmarkt 10, Braunschweig, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 15.948 tkr.  
Transport i huslejeindtægter.

	2025	2024
<b>5   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kohlmarkt, Braunschweig 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"

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendommene var tidligere indregnet til dagsværdi efter ÅRL §41. Praksis ændres til, at investeringsejendommene måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.
- Årsagen til praksisændringen skyldes ny lovgivning, hvorefter investeringsejendomme ikke længere kan indregnes efter ÅRL §41.
- Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2024 er forøget med 137 tkr., som følge af tilbageførsel af årets afskrivning på opskrivningen
- Aktivsummen ultimo 2024 er reduceret med 4.679 tkr. som kan henføres til posten investeringsejendomme. Balancesummen ultimo 2024 er reduceret med 4.679 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2025 er reduceret med 4.679 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af forbrug 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

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

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

### 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 nettosalgpris 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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