

K/S Assens 1995

C/O Kim Dennis Olesen, Morelhaven 95, 4600 Køge

CVR-nr. 19 20 61 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2026.

Kim Dennis Olesen
Dirigent

Member of  Nexia

 REVISORGRUPPEN DANMARK



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Assens 1995.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25. februar 2026

Direktion

Kim Dennis Olesen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisten i K/S Assens 1995

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Assens 1995 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 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 25. februar 2026

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Lund

statsautoriseret revisor
mne47811



Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Assens 1995
C/O Kim Dennis Olesen
Morelhaven 95
4600 Køge

CVR-nr.: 19 20 61 73
Stiftet: 29. december 1995
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kim Dennis Olesen

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består af udlejning af en erhvervsjendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør -1.131.188 kr. mod -124.253 kr. sidste år. kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af, at ejendommens har været uden lejer hele året.

Den forventede udvikling

Lejemålet har været sat til salg og forventes at blive solgt i 2026.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre eksterne omkostninger	-53.038	-62.388
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.000.000	0
Driftsresultat	-1.053.038	-62.388
Andre finansielle indtægter	141	7.833
3 Øvrige finansielle omkostninger	-78.291	-69.698
Resultat før skat	-1.131.188	-124.253
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-1.131.188	-124.253
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.131.188	-124.253
Disponeret i alt	-1.131.188	-124.253



Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendom	<u>1.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	26.228	17.159
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>11.757</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>26.228</u>	<u>28.916</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.569</u>	<u>98.633</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>38.797</u>	<u>127.549</u>
	Aktiver i alt	<u>1.638.797</u>	<u>2.727.549</u>



Balance 31. december

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
5 Overført resultat	-135.934	995.254
Egenkapital i alt	-135.934	995.254
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.057.392	1.215.334
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.057.392	1.215.334
Kortfristet del af langfristet gæld	157.942	153.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	187.201	0
Anden gæld	355.196	346.826
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	717.339	516.961
Gældsforpligtelser i alt	1.774.731	1.732.295
Passiver i alt	1.638.797	2.727.549

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

2 Medarbejderforhold

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregningen for ejendommen er baseret på skønsmæssige vurderinger af markedsforhold, arealopgørelser og ejendommens stand, samt forventet salgspris fra mægler. Ejendommen forsøges sælges, mens der også kigges efter potentiel ny lejer. Der kan være usikkerhed forbundet hermed, hvilket kan påvirke værdien af ejendommen.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.994	13.644
Andre finansielle omkostninger	<u>64.297</u>	<u>56.054</u>
	<u>78.291</u>	<u>69.698</u>



	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
4. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2025	<u>7.412.452</u>	<u>7.412.452</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>7.412.452</u>	<u>7.412.452</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	-4.812.452	-4.812.452
Årets værdireguleringer	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>-5.812.452</u>	<u>-4.812.452</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>1.600.000</u>	<u>2.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tilægges.

Man har afgivet en salgspris til mægler, som der også er taget højde for i vurderingen fratrukket eventuelt salgsomkostninger og fradrag ved salget.

Markedsværdien er fastsat på grundlag af eksterne vurderinger ud fra et nettoafkast på 8,00% p.a som sidste år. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Ejendommen er indregnet med en vægtet udlejningspris på 230 kr. pr. kvm. mod 333 kr. pr. kvm. sidste år.

Ejendommens tidligere lejer har forladt ejendommen medio 2023, og den står derfor nu tom.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



Noter

	31/12 2025	31/12 2024
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2025	995.254	1.454.147
Kontant indskud/hævning	0	-334.640
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.131.188</u>	<u>-124.253</u>
	<u>-135.934</u>	<u>995.254</u>

Selskabet fulde nominelle kommanditkapital andrager kr. 13.631.492 fordelt på 4 lige store andele.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.215.334	1.368.469
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-157.942</u>	<u>-153.135</u>
	<u>1.057.392</u>	<u>1.215.334</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>373.214</u>	<u>552.254</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>kr.</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>1.600.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.000.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.215 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.600 t.kr. Sikkerheden er specificeret stillet ved realkreditpantrev pålydende oprindeligt 3.600 t. kr.

Endvidere er der med sikkerhed i investeringsejendomme udstedt ejerpantebrev pålydende 3.000 t.kr., og afgiftspantebrev pålydende 3.200 t.kr. der er frie og ubehæftede.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Assens 1995 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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat. Resultatet beskattes hos de enkelte investorer.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på 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, 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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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