

**K/S Frejasvej, Vildbjerg
Gyvelbakken 7, 3460 Birkerød**

Årsrapport

2025

CVR-nr. 40 87 30 74

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2026.

Kasper Damsgaard Thygesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Selskabsoplysninger

- 5 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for K/S Frejasvej, Vildbjerg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 7. april 2026

Bestyrelse

Niels Kristian Thygesen

Julie Damsgaard Thygesen
Pedersen

Kasper Damsgaard Thygesen

Formand

Komplementar

Komplementarselskabet Frejasvej, Vildbjerg ApS

Niels Kristian Thygesen

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Frejasvej, Vildbjerg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frejasvej, Vildbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 7. april 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Frejasvej, Vildbjerg Gyvelbakken 7 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 40 87 30 74
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Kristian Thygesen, Formand Julie Damsgaard Thygesen Pedersen Kasper Damsgaard Thygesen
Komplementar	Komplementarselskabet Frejasvej, Vildbjerg ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Frejasvej, Vildbjerg 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil forsvinde fra virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaleomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsejendomme 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”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	456.858	437.632
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>200.000</u>	<u>100.000</u>
Driftsresultat	656.858	537.632
Andre finansielle indtægter	0	961
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-141.525</u>	<u>-146.299</u>
Resultat før skat	<u>515.333</u>	<u>392.294</u>
Årets resultat	<u>515.333</u>	<u>392.294</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>515.333</u>	<u>392.294</u>
Disponeret i alt	<u>515.333</u>	<u>392.294</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>10.400.000</u>	<u>10.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.400.000</u>	<u>10.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.400.000</u>	<u>10.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.617	7.137
	Andre tilgodehavender	<u>21.359</u>	<u>7.032</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>29.976</u>	<u>14.169</u>
	Likvide beholdninger	<u>235.383</u>	<u>229.232</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>265.359</u>	<u>243.401</u>
	Aktiver i alt	<u>10.665.359</u>	<u>10.443.401</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	4.200.000	4.200.000
Overført resultat	<u>-286.645</u>	<u>-737.673</u>
Egenkapital i alt	<u>3.913.355</u>	<u>3.462.327</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.223.719	6.454.178
Deposita	174.286	181.308
Forudbetalt husleje	<u>51.899</u>	<u>60.436</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.449.904</u>	<u>6.695.922</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	230.459	227.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.313	40.313
Anden gæld	21.681	17.027
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.647</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>302.100</u>	<u>285.152</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.752.004</u>	<u>6.981.074</u>
Passiver i alt	<u>10.665.359</u>	<u>10.443.401</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	4.200.000	-1.074.747	3.125.253
Årets overførte overskud eller underskud	0	392.294	392.294
Udlodning	0	-55.220	-55.220
Egenkapital 1. januar 2025	4.200.000	-737.673	3.462.327
Årets overførte overskud eller underskud	0	515.333	515.333
Udlodning	0	-64.305	-64.305
	<u>4.200.000</u>	<u>-286.645</u>	<u>3.913.355</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af investering i og udlejning af fast ejendom.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>141.525</u>	<u>146.299</u>
	<u>141.525</u>	<u>146.299</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>11.931.099</u>	<u>11.931.099</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>11.931.099</u>	<u>11.931.099</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	-1.731.099	-1.831.099
Årets regulering til dagsværdi	<u>200.000</u>	<u>100.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>-1.531.099</u>	<u>-1.731.099</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>10.400.000</u>	<u>10.200.000</u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 7 rækkehuse beliggende i Vildbjerg.

Ejendommen, der er beliggende i Vildbjerg anvendes til boligudlejning, er klassificeret med topbeliggenhed og -kvalitet for ejendommen. Nye og moderne samt tidssvarende og fremtidssikrede boliger med tilfredsstillende genudlejningsmuligheder.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

+/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5,5
Tomgangsprocent, bolig(%)	5
Leje pr. m ² for beboelsesejendomme: (kr.)	1086

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 10.400 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 900 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.000 t.kr.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet gæld
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.454.178	230.459	6.223.719
Deposita	174.286	0	174.286
Forudbetalt husleje	<u>51.899</u>	<u>0</u>	<u>51.899</u>
	<u>6.680.363</u>	<u>230.459</u>	<u>6.449.904</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.454 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 10.400 t.kr.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kommanditselskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31/12 2025.