

K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg

C/o Steen Frode Jensen, Ternevænget 45, 2791 Dragør

CVR-nr. 30 60 44 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

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

Steen Frode Jensen
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	12



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 25. marts 2026

Administrator

Peter Olsen

Bestyrelse

Rene Klein

Steen Frode Jensen

Peter Henriksen

Jens Wulff Johansen

Peter Olsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg 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. marts 2026

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Anders Nielsen

statsautoriseret revisor
mne42832



Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg
C/o Steen Frode Jensen
Ternevænget 45
2791 Dragør

E-mail: st.jensen59@hotmail.com

CVR-nr.: 30 60 44 74

Stiftet: 14. maj 2007

Hjemsted: Dragør

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Rene Klein
Steen Frode Jensen
Peter Henriksen
Jens Wulff Johansen
Peter Olsen

Direktion

Steen Frode Jensen

Komplementar

Komplementaranpartsselskabet Grundtvigs Allé, Sønderborg

Administrator

Peter Olsen

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje erhvervsejendommen Grundtvigs Alle 188, 6400 Sønderborg. Ejendommen er en butik, der er udlejet til Silvan.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.510 t.kr. mod 2.136 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.075 t.kr. mod -803 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste	2.510.219	2.136.077
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.500.000
Resultat af primær drift	2.510.219	-363.923
Andre finansielle indtægter	10.603	8.139
Øvrige finansielle omkostninger	-445.980	-446.784
Årets resultat	2.074.842	-802.568
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.074.842	0
Disponeret fra overført resultat	0	-802.568
Disponeret i alt	2.074.842	-802.568



Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>29.000.000</u>	<u>29.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.000.000</u>	<u>29.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.000.000</u>	<u>29.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	4.200	4.016
	Periodeafgrænsningsposter	<u>44.717</u>	<u>40.735</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>48.917</u>	<u>44.751</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.517.945</u>	<u>981.558</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.566.862</u>	<u>1.026.309</u>
	Aktiver i alt	<u>30.566.862</u>	<u>30.026.309</u>



Balance 31. december

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	7.010.101	7.276.671
4 Overført resultat	6.884.248	4.809.406
Egenkapital i alt	13.894.349	12.086.077
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	14.888.956	16.179.463
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.888.956	16.179.463
Kortfristet del af langfristet gæld	1.290.008	1.279.774
Anden gæld	493.549	480.995
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.783.557	1.760.769
Gældsforpligtelser i alt	16.672.513	17.940.232
Passiver i alt	30.566.862	30.026.309

1 Medarbejderforhold

7 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>kr.</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>39.052.262</u>	<u>39.052.262</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>39.052.262</u>	<u>39.052.262</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	-10.052.262	-7.552.262
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-2.500.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>-10.052.262</u>	<u>-10.052.262</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>29.000.000</u>	<u>29.000.000</u>



2. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af en detailejendom på i alt 5.420 m². Ejendommen er beliggende i Sønderborg.

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 tillægges.

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 værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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.

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsvejendom i Sønderborg. Ejendommen er udlejet til Silvan

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7,75	7,75
Leje pr. m ² for erhvervslejemål: (kr.)	457	457

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 29 mio. kr, svarende til 100 % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
	kr.	kr.



Noter

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2025	7.276.671	7.292.451
Årets indskud/hævninger	<u>-266.570</u>	<u>-15.780</u>
	<u>7.010.101</u>	<u>7.276.671</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2025	4.809.406	5.611.974
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.074.842</u>	<u>-802.568</u>
	<u>6.884.248</u>	<u>4.809.406</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.178.964	17.459.237
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.290.008</u>	<u>-1.279.774</u>
	<u>14.888.956</u>	<u>16.179.463</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.922.010</u>	<u>11.373.242</u>



6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.179 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 29.000 t.kr.

Herudover har selskabet givet transport i kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse for mellemværende med pengeinstitut.

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2025	<u>29.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Grundtvigs Allé, Sønderborg 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.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Dagsværdihierarkiet

Virksomheden anvender dagsværdibegrebet til indregning af xxx aktiver samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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.

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.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.



Anvendt regnskabspraksis

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