

# K/S FALKENBERG, FALKÖPING, GISLAVED

c/o Thomas Junker Guldborg, Frederiksberg Alle 60A, 1., 1820 Frederiksberg C  
CVR-nr.: 29 13 55 84

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 18. marts 2026

---

Thomas Junker Guldborg

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors revisionspåtegning</a>	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	9
<a href="#">Balance</a>	10-11
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	12
<a href="#">Noter</a>	13-14
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	15-16

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S FALKENBERG, FALKÖPING, GISLAVED c/o Thomas Junker Guldborg Frederiksberg Alle 60A, 1. 1820 Frederiksberg C  CVR-nr.: 29 13 55 84 Stiftet: 9. august 2005 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Henrik Qvortrup Henrik Bojer, formand
<b>Komplementar</b>	FALKENBERG, FALKÖPING, GISLAVED 2006 ApS
<b>Kommanditister</b>	Klaus Henrik Qvortrup Henrik Bojer Per Carsten Beer John Flemming Kahlke Thomas Junker Guldborg Lars Stanley Jensen Rune Bech Kjældgaard Niels Otte Lars Ditlev Rasmussen
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S FALKENBERG, FALKÖPING, GISLAVED.

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.

København, den 18. marts 2026

## Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Klaus Henrik Qvortrup

\_\_\_\_\_  
Henrik Bojer  
Formand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne af K/S FALKENBERG, FALKÖPING, GISLAVED

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FALKENBERG, FALKÖPING, GISLAVED for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisorers 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 selskabet, 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 selskabet 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 ledelsen 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.

## 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 revision 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 revisionen 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Frederiksberg, den 18. marts 2026

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedt  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24830

K/S FALKENBERG, FALKÖPING, GISLAVED | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. 3.541.450, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 39.249.965, og en egenkapital på kr. 34.251.095.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.512.965</b>	<b>2.475.697</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.525.209	-2.987.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.038.174</b>	<b>-511.303</b>
Andre finansielle indtægter		189.710	376.678
Øvrige finansielle omkostninger		-686.434	-550.085
<b>Årets resultat</b>		<b>3.541.450</b>	<b>-684.710</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.541.450	-684.710
<b>I alt</b>		<b>3.541.450</b>	<b>-684.710</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		38.260.000	36.734.791
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>38.260.000</b>	<b>36.734.791</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.260.000</b>	<b>36.734.791</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		152.445	688.780
Andre tilgodehavender		190.015	268.931
Periodeafgrænsningsposter		32.655	30.231
<b>Tilgodehavender</b>		<b>375.115</b>	<b>987.942</b>
Likvide beholdninger		614.850	202.096
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>989.965</b>	<b>1.190.038</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.249.965</b>	<b>37.924.829</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kommanditistindbetalinger		7.718.795	7.718.795
Overført resultat		26.532.300	23.228.934
<b>Egenkapital</b>		<b>34.251.095</b>	<b>30.947.729</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.967.640	3.897.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.967.640</b>	<b>3.897.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.795.040	1.688.700
Gæld til pengeinstitutter		244.597	403.826
Anden gæld		474.036	407.106
Forudbetalt leje		517.557	580.468
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.031.230</b>	<b>3.080.100</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.998.870</b>	<b>6.977.100</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>39.249.965</b>	<b>37.924.829</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Nærtstående parter 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	7.718.795	23.228.934	30.947.729
Forslag til resultatdisponering		3.541.450	3.541.450
<b>Overførsler</b>			
Udlodning		-238.084	-238.084
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>7.718.795</b>	<b>26.532.300</b>	<b>34.251.095</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Der har ikke været ansatte i årets løb.  
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

### 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendør
Kostpris 1. januar 2025	44.281.031
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>44.281.031</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	-7.546.240
Årets værdireguleringer	1.525.209
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>-6.021.031</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>38.260.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	38.260.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.525.209

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til markedsværdi ved anvendelse af afkastbaseret 10-årig cash flow-model. Investeringsejendommene er værdiansat på grundlag af lejeniveau og driftsomkostninger for 2025.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i en årlig leje på 3.359 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 285 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Der er forudsat en inflation på 2% og et afkast på 8,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.762.680	1.795.040	0	5.585.700
	<b>3.762.680</b>	<b>1.795.040</b>	<b>0</b>	<b>5.585.700</b>

# Noter

## 4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

### Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

## 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 38.260 samt ikke indbetalt andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

## 6 | Nærtstående parter

### Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

### Øvrige nærtstående parter som K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved har haft transaktioner med i regnskabsåret:

Mellemregning med Falkenberg, Falköping, Gislaved 2006 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S FALKENBERG, FALKÖPING, GISLAVED 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.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommene tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.m.

Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommenes aktuelle stand m.v.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

Der 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 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Forudbetalt leje**

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