

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Eltangvej, Kolding

Klosterplads 2, 1.

5700Svendborg

CVR-nr.: 25624645

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Irvin Silberling Svensson, direktør

Claus Ulrich Aage Jørgensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for K/S Eltangvej, Kolding.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23.03.2026

Direktion

Irvin Silberling Svensson
direktør

Claus Ulrich Aage Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Eltangvej, Kolding

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Eltangvej, Kolding for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 23.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje matrikel nr. 15 m Lilballe by, Eltang, beliggende Eltangvej 232, 6000 Kolding med et samlet areal på 2.697 m².

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.049.078	1.843.066
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		(2.472.147)	3.322.334
Af- og nedskrivninger	1	(43.738)	(35.339)
Driftsresultat		(466.807)	5.130.061
Andre finansielle indtægter		2.680	15.606
Andre finansielle omkostninger		(232.956)	(148.125)
Årets resultat		(697.083)	4.997.542
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(697.083)	4.997.542
Resultatdisponering		(697.083)	4.997.542

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		39.743.250	42.194.820
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		486.592	530.330
Materielle aktiver	2	40.229.842	42.725.150
Anlægsaktiver		40.229.842	42.725.150
Andre tilgodehavender		0	214.661
Tilgodehavender		0	214.661
Likvide beholdninger		419.101	718.742
Omsætningsaktiver		419.101	933.403
Aktiver		40.648.943	43.658.553

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		0	0
Øvrige reserver		1.986.409	1.986.409
Overført overskud eller underskud		20.766.313	22.463.396
Egenkapital		22.752.722	24.449.805
Gæld til realkreditinstitutter		14.915.925	15.827.728
Deposita		1.483.000	986.615
Langfristede gældsforpligtelser	3	16.398.925	16.814.343
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	954.246	1.095.199
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.192	431.216
Anden gæld		503.543	867.990
Periodeafgrænsningsposter		6.315	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.497.296	2.394.405
Gældsforpligtelser		17.896.221	19.208.748
Passiver		40.648.943	43.658.553
Personaleforhold	4		
Dagsværdioplysninger	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.986.409	22.463.396	24.449.805
Øvrige egenkapitalposter	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(697.083)	(697.083)
Egenkapital ultimo	1.986.409	20.766.313	22.752.722

Selskabskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr. pr 31.12.2025

Øvrige reserver er et udtryk for kommanditistindbetalinger.

Øvrige egenkapitalposter består af årets udlodninger.

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2025 kr.	2024 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	43.738	35.339
	43.738	35.339

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	24.274.600	656.083
Tilgange	20.577	0
Kostpris ultimo	24.295.177	656.083
Af- og nedskrivninger primo	0	(125.753)
Årets afskrivninger	0	(43.738)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(169.491)
Dagsværdireguleringer primo	17.920.220	0
Årets dagsværdireguleringer	(2.472.147)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	15.448.073	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.743.250	486.592

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 7.0% (31.12.2024 6,25%), og understøttet af ekstern vurderingsmand i forbindelse med salg af ejendommen.

Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, er ved fastsættelsen af dagsværdien normaliseret. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Dagsværdien er fratrukket skønnet handelsomkostninger.

Det forventede driftsafkast på investeringsejendommen efter den afkastbaserede model udgør 2.682 t.kr.

Investeringsejendommen består af erhvervslejemål på i alt 2.697 m2 og er placeret i Kolding. Investeringsejendommen er værdiansat til en værdi på 14.736 kr./m2.

Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, de indgåede lejekontrakter, samt ejendommens stand. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita, og fratrækelse af skønnet handelsomkostninger.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening, samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved målingen af dagsværdien af ejendommene, da forudsætningerne er baseret på ledelsens skøn og markedet udvikler sig løbende.

Dette er ledelsens vurdering at den fastsatte dagsværdi pr 31.12.2025, er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til den markedsføring og forhandling. Sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsens opgjorte dagsværdi.

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af investeringsejendommen.

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
8,00%	34.953.101	39.743.250	(4.790.149)
7,50%	37.188.504	39.743.250	(2.554.746)
7,00%	39.743.250	39.743.250	0
6,50%	42.691.034	39.743.250	2.947.784
6,00%	46.130.116	39.743.250	6.386.866

3 Langfristede forpligtelser

Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.

Gæld til realkreditinstitutter	954.246	1.095.199	14.915.925	10.948.653
Deposita	0	0	1.483.000	1.483.000
	954.246	1.095.199	16.398.925	12.431.653

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

5 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	39.743.250
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(2.472.147)

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 22.420 t.kr med restgæld på 15.936 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 39.743 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter, bankgælden udgør 0 t.kr., pr 31.december 2025.

7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Eltangvej 232, Kolding ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar, revision, forsikringer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og anvender en normalindtjeningsmodel til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi.

Det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

