

Årsrapport for 2025

K/S Kundvägen 6, Halmstad
C/O VK Administration A/S, Tysklandsvej 7, 7100 Vejle
CVR-nr. 10 07 81 56

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 23. april 2026

Morten Bay
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Indehaverberetning	
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og Komplementarens direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Kundvägen 6, Halmstad.

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. december 2025 og resultatet af virksomhedens 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.

Vejle, den 23. april 2026

Komplementarens direktion

Michael Asker Larsen
direktør

Bestyrelse

Michael Asker Larsen
formand

Aldo Giovanni Scoppa

Francis Dan Craik

Bjarne Torben Dahl Jørgensen

Henning Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Kundvägen 6, Halmstad

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kundvägen 6, Halmstad for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 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 virksomhedens 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 regnskabsbrugere 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Søborg, den 23. april 2026

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Rabing Christensen
Statsaut. revisor
mne31457

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S Kundvägen 6, Halmstad
C/O VK Administration A/S
Tysklandsvej 7
7100 Vejle

CVR-nr.: 10078156

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 15. november 2001

Regnskabsår: 24. regnskabsår

Hjemsted: Vejle

Komplementar

Kundvägen 6, 2002 ApS

Bestyrelse

Michael Asker Larsen, formand
Aldo Giovanni Scoppa
Francis Dan Craik
Bjarne Torben Dahl Jørgensen
Henning Nielsen

Komplementarens direktion

Michael Asker Larsen, direktør

Revision

Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32895468
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen beliggende Kundvägen 6, Halmstad matr.nr. Eketånga 24:57 og 24:61

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter balancedagen har selskabet modtaget et eksternt bud på ejendommen på m.SEK 120,5 (m.DKK 83,2). Buddet understøtter den anvendte værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2025.

Oplysning om egne kapitalandele

Information om egne kapitalandele i virksomhedens beholdning

Antal egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: 1.400 kommanditistanparter

Pålydende værdi af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: kr. 1.400.000

Procentdel af den registrerede kapital mv. af egne kapitalandele i virksomhedens beholdning: 6,5 %

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.311.533	4.247.219
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>19.224.693</u>	<u>1.617.255</u>
Finansielle indtægter		40.650	45.781
Finansielle omkostninger		<u>-786.249</u>	<u>-1.194.091</u>
Årets resultat		<u>22.790.627</u>	<u>4.716.164</u>
Overført resultat		<u>22.790.627</u>	<u>4.716.164</u>
		<u>22.790.627</u>	<u>4.716.164</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>83.055.120</u>	<u>59.903.385</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>83.055.120</u>	<u>59.903.385</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>83.055.120</u>	<u>59.903.385</u>
Andre tilgodehavender		<u>636.090</u>	<u>145.141</u>
Tilgodehavender		<u>636.090</u>	<u>145.141</u>
Likvide beholdninger		<u>4.286.956</u>	<u>2.700.544</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.923.046</u>	<u>2.845.685</u>
Aktiver i alt		<u><u>87.978.166</u></u>	<u><u>62.749.070</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Overført resultat		<u>71.284.829</u>	<u>45.738.744</u>
Egenkapital		<u>71.284.829</u>	<u>45.738.744</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.958.162	14.709.551
Anden gæld		0	125.000
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>125.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>14.083.162</u>	<u>14.834.551</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.429.128	1.344.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser		415.834	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		56.649	0
Anden gæld		9.555	831.310
Periodeafgrænsningsposter		300.152	0
Deposita		<u>398.857</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.610.175</u>	<u>2.175.775</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.693.337</u>	<u>17.010.326</u>
Passiver i alt		<u>87.978.166</u>	<u>62.749.070</u>

Egenkapitalopgørelse

	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2025	45.738.744	45.738.744
Valutakursregulering udenlandske enheder	2.755.458	2.755.458
Årets resultat	<u>22.790.627</u>	<u>22.790.627</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>71.284.829</u>	<u>71.284.829</u>

	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	43.714.417	43.714.417
Uddelinger	-1.319.600	-1.319.600
Valutakursregulering udenlandske enheder	-1.372.237	-1.372.237
Årets resultat	<u>4.716.164</u>	<u>4.716.164</u>
Egenkapital 31. december 2024	<u>45.738.744</u>	<u>45.738.744</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kundvægen 6, Halmstad for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

1 Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

1 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsjendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

1 Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der måles til dagsværdi, omregnes til kursen på balancedagen.

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	kr.
Kostpris 1. januar 2025	55.567.826
Tilgang i årets løb	<u>154.835</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>55.722.661</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	4.335.559
Valutakursregulering	3.772.207
Årets værdireguleringer	<u>19.224.693</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>27.332.459</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>83.055.120</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2025 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør: 83.055.120 kr. (2024: 59.903.385 kr.)

Forventet stigning i lejeindtægter (ekskl. tomgang): 2,00% (2024: 2,00%)

Anvendte afkastkrav: 6,75% (2024: 7,90%)

Selskabets årlige nettoglejendtgæfter udgør et beløb i niveau 5,4 mio. kr. (2024: 4,8 mio. kr.)

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ejendommens kategori: Detailhandelsejendom

Beliggenhed: Halmstad, Sverige

Lejeforhold: Ejendommen er udlejet på sædvanlige lejekontrakter med uopsigelighed og efterfølgende opsigelsesvarsler.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

	<u>-0,25%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,25 %</u>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>6,50</u>	<u>6,75</u>	<u>7,00</u>
Dagsværdi	<u>86.230.960</u>	<u>83.055.120</u>	<u>80.086.400</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.175.840</u>	<u>0</u>	<u>-2.968.720</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	16.054.016	15.387.290	1.429.128	8.490.194
Selskabsdeltagere og ledelse	0	125.000	0	0
Anden gæld	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>16.179.016</u>	<u>15.512.290</u>	<u>1.429.128</u>	<u>8.490.194</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets finansieringskilder er der aktiver (ejendom) til en regnskabsmæssig værdi på 83.055.120 kr.