

# K/S Søborg Butikstorv 1998

Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. 24 25 46 66

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.02.26

Finn Elkjær  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Søborg**  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

---

---

**Virksomheden**

---

K/S Søborg Butikstorv 1998  
c/o Proark Asset Management I/S  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø  
Telefon: 33 15 74 74  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 24 25 46 66  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Kurt Kim Petersen  
Allan Kaae Jacobsen  
Michael Kaa Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for K/S Søborg Butikstov 1998.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 18. februar 2026

**Bestyrelsen**

Kurt Kim Petersen

Allan Kaae Jacobsen

Michael Kaa Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til ejerne i K/S Søborg Butikstov 1998

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Søborg Butikstov 1998 for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

Søborg, den 18. februar 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29417

Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.605.721</b>	<b>926.399</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	-1.500.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.605.721</b>	<b>-573.601</b>
2 Finansielle indtægter	13.354	14.542
3 Finansielle omkostninger	-554.581	-664.362
<b>Årets resultat</b>	<b>2.064.494</b>	<b>-1.223.421</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.064.494	-1.223.421
<b>I alt</b>	<b>2.064.494</b>	<b>-1.223.421</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	20.700.000	19.700.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.700.000</b>	<b>19.700.000</b>
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	225.566	218.028
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>225.566</b>	<b>218.028</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.925.566</b>	<b>19.918.028</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.465	0
	Andre tilgodehavender	183.403	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>197.868</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>88.457</b>	<b>311.638</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>286.325</b>	<b>311.638</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.211.891</b>	<b>20.229.666</b>

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
6 Virksomhedskapital	1.362.000	1.362.000
Overført resultat	6.395.327	4.330.833
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.757.327</b>	<b>5.692.833</b>
7 Gæld til realkreditinstitutter	8.052.616	8.754.642
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	4.043.981	4.279.344
7 Anden gæld	0	3.971
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.096.597</b>	<b>13.037.957</b>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	707.835	691.813
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	23.979
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.252	37.170
Deposita	402.082	484.969
Anden gæld	196.798	260.945
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.357.967</b>	<b>1.498.876</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.454.564</b>	<b>14.536.833</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.211.891</b>	<b>20.229.666</b>
8 Oplysninger om dagsværdi		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		
11 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Virksomhedskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	1.362.000	4.330.833	5.692.833
Forslag til resultatdisponering	0	2.064.494	2.064.494
Saldo pr. 31.12.25	1.362.000	6.395.327	7.757.327

**1. Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og andet beslægtet virksomhed.

	2025	2024
	DKK	DKK

**2. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.480	10.552
Øvrige finansielle indtægter	874	3.990
I alt	13.354	14.542

**3. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	149.713	198.362
Øvrige finansielle omkostninger	404.868	466.000
I alt	554.581	664.362

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	15.080.211
Kostpris pr. 31.12.25	15.080.211
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	4.619.789
Dagsværdireguleringer i året	1.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	5.619.789
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	20.700.000

**5. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.25	218.028
Tilgang i året	7.538
Kostpris pr. 31.12.25	225.566
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	225.566

**6. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapitalen består af 120 stk. anparter á nominelt t.DKK 32, hvoraf t.DKK 1.362 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes ikke indbetalte virksomhedskapital udgør t.DKK 2.478.

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	707.835	5.129.525	8.760.451	9.446.455
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.043.981	4.279.344
Anden gæld	0	0	0	3.971
I alt	707.835	5.129.525	12.804.432	13.729.770

## 8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	20.700.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.000.000

Selskabet anvender en DCF model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår op balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet driftsresultat og et afkastkrav på 7,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### *Følsomhedsanalyse af værdiberegningen:*

En ændring af afkastprocenten med 0,25% vil regulere værdien af investeringsejendommen med t.DKK -711. En ændring på -0,25% af afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK 846.

---

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.819 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.700.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.800, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 20.700.

## 10. Nærtstående parter

Virksomheden indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Proark Group ApS, København.

---

	2025	2024
--	------	------

---

## 11. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

---

## 12. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fragå 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

**12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis virksomhedens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Virksomhedskapitalen indregnes efter indbetalingsmetoden, hvorefter den faktisk indbetalte kapital indregnes som virksomhedskapital. Indbetalinger til udligning af hæftelsen ud over den andel, som kan henføres til virksomhedskapitalen, indregnes direkte på de frie reserver (overført resultat). Ikke indbetalt virksomhedskapital og resthæftelse indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i noterne.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende virksomhedens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.