

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	8
Balance pr. 31.12.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2025	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Østergade 11, København
Hagens Alle 50
2900Hellerup

CVR-nr.: 26273307
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Jesper Danvad, formand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for K/S Østergade 11, København.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.05.2026

Bestyrelse

Jesper Danvad
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Østergade 11, København

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Østergade 11, København for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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 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 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 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.

Vores ansvar er herudover 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.

København, den 12.05.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Wolff Mikkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33747

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Resultatet for 2025, et overskud på 5.100 t.kr. efter dagsværdireguleringer, er som forventet. Selskabets egenkapital udgør herefter 25.042 t.kr.

Driftsresultat ekskl. dagsværdireguleringer udgør 1.252 t.kr. mod 922 t.kr. i 2024.

Selskabets eneste aktivitet er udleje af ét butiksljemål beliggende på Østergade 11, "Strøget", i København.

For 2026 forventer ledelsen et resultat før dagsværdireguleringer på nogenlunde samme niveau som indeværende år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelsen af dagsværdien pr. 31. december 2025. De aktuelle forhold på ejendoms- og finansmarkederne, herunder meget få egentlige handler af sammenlignelige ejendomme, gør det dog vanskeligt at fastsætte relevante afkastkrav. Ejendommens værdi er indregnet med udgangspunkt i et afkastkrav på 4,25% (sidste år 4,25%), svarende til en dagsværdi på 30.500 t.kr. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommen med henholdsvis ca. (1.700) t.kr. og ca. 1.900 t.kr.

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.
Nettoomsætning		1.592.227	1.364.111
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		4.100.000	2.300.000
Andre eksterne omkostninger		(340.610)	(441.732)
Bruttoresultat		5.351.617	3.222.379
Andre finansielle indtægter		2.521	19.391
Andre finansielle omkostninger		(253.503)	(367.508)
Årets resultat		5.100.635	2.874.262
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.100.635	2.874.262
Resultatdisponering		5.100.635	2.874.262

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		30.500.000	26.400.000
Materielle aktiver	2	30.500.000	26.400.000
Anlægsaktiver		30.500.000	26.400.000
Likvide beholdninger		2.262.825	1.457.179
Omsætningsaktiver		2.262.825	1.457.179
Aktiver		32.762.825	27.857.179

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		1.812.000	1.812.000
Overført overskud eller underskud		22.030.392	18.129.757
Egenkapital		23.842.392	19.941.757
Gæld til realkreditinstitutter		6.872.479	7.088.873
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.872.479	7.088.873
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	213.855	205.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137.976	84.500
Anden gæld	4	1.696.123	537.010
Kortfristede gældsforpligtelser		2.047.954	826.549
Gældsforpligtelser		8.920.433	7.915.422
Passiver		32.762.825	27.857.179
Usædvanlige forhold	1		
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.812.000	18.129.757	19.941.757
Udbetalt ordinært udbytte	0	(1.200.000)	(1.200.000)
Årets resultat	0	5.100.635	5.100.635
Egenkapital ultimo	1.812.000	22.030.392	23.842.392

Noter

1 Usædvanlige forhold

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25%-point vil påvirke værdien af ejendommen med henholdsvis ca. (1.700) t.kr. og ca. 1.900 t.kr. jf. omtale heraf i note 2.

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.429.040
Kostpris ultimo	11.429.040
Dagsværdireguleringer primo	14.970.960
Årets dagsværdireguleringer	4.100.000
Dagsværdireguleringer ultimo	19.070.960
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.500.000

Selskabets investeringsejendom er en butiksejendom på 233 m² beliggende i København. Investerings-ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakt med resterende lejeperiode på 5 år.

Afkastkravet udgør 4,25% pr. 31.12.2025 (4,25% pr. 31.12.2024).

Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25%-point vil påvirke værdien af ejendommen med henholdsvis ca. (1.700) t.kr. og ca. 1.900 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

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	213.855	205.039	6.872.479	6.201.978
	213.855	205.039	6.872.479	6.201.978

4 Anden gæld (kortfristet)

	2025 kr.	2024 kr.
Moms og afgifter	186.372	171.233
Anden gæld i øvrigt	1.509.751	365.777
	1.696.123	537.010

5 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev på nom. 6.450 t.kr. i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 30.500 t.kr.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang udgifterne ikke bæres af lejer og omkostninger til ledelse og administration, herunder advokatbistand og revision.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra bankindeståender.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer

til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld 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 ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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