

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	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Sdr. Borup, Randers
Klosterplads 2, 1.
5700Svendborg

CVR-nr.: 28135777
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Johnny Bihl, direktør
Brian Hvid Jensen, direktør
Michael Løfgren Østergaard, 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 Sdr. Borup, Randers.

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 13.04.2026

Direktion

Johnny Bihl
direktør

Brian Hvid Jensen
direktør

Michael Løfgren Østergaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Sdr. Borup, Randers

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Sdr. Borup, Randers 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 13.04.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af ejendommen matr. nr. 0011b beliggende Gl. Århusvej 3, 8940 Randers SV med et bygningsareal på 688 m², og grundareal på 7.141 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		2.894.430	2.906.764
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		595.115	1.285.985
Driftsresultat		3.489.545	4.192.749
Andre finansielle indtægter		0	1.693
Andre finansielle omkostninger		(344.558)	(538.578)
Årets resultat		3.144.987	3.655.864
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.144.987	3.655.864
Resultatdisponering		3.144.987	3.655.864

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		44.286.810	43.691.695
Materielle aktiver	1	44.286.810	43.691.695
Anlægsaktiver		44.286.810	43.691.695
Andre tilgodehavender		10.549	40.620
Tilgodehavender		10.549	40.620
Likvide beholdninger		633.713	0
Omsætningsaktiver		644.262	40.620
Aktiver		44.931.072	43.732.315

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		0	0
Øvrige reserver		9.611.188	9.611.188
Overført overskud eller underskud		23.185.657	20.990.670
Egenkapital		32.796.845	30.601.858
Gæld til realkreditinstitutter		8.806.365	9.891.792
Deposita		1.521.359	443.634
Langfristede gældsforpligtelser	2	10.327.724	10.335.426
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	1.077.474	1.053.432
Bankgæld		0	22.577
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.400	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		125.000	125.000
Anden gæld		569.629	1.594.022
Kortfristede gældsforpligtelser		1.806.503	2.795.031
Gældsforpligtelser		12.134.227	13.130.457
Passiver		44.931.072	43.732.315
Personaleforhold	3		
Dagsværdioplysninger	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	6		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.611.188	20.990.670	30.601.858
Øvrige egenkapitalposter	0	(950.000)	(950.000)
Årets resultat	0	3.144.987	3.144.987
Egenkapital ultimo	9.611.188	23.185.657	32.796.845

Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr. pr 31.12.2025

Øvrige reserver er et udtryk for kommanditistindbetalinger.

Øvrige egenkapitalposter består af årets udlodninger.

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	36.932.585
Kostpris ultimo	36.932.585
Dagsværdireguleringer primo	6.759.110
Årets dagsværdireguleringer	595.115
Dagsværdireguleringer ultimo	7.354.225
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.286.810

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 7.00% (31.12.2024 7.00%).

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 3.019 t.kr.

Investeringssejendommen består af erhvervslejemål, herunder parkeringsanlæg og tankstation, der ligger op af E45 afkørsel tæt ved Randers.

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 7%

	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæ- ssig værdi	Regulering før skat
Afkast			
8.00%	39.626.856	44.286.810	(4.659.955)
7.50%	42.142.841	44.286.810	(2.143.969)
7.00%	44.286.810	44.286.810	0
6.50%	48.336.035	44.286.810	4.049.225
6.00%	52.206.781	44.286.810	7.919.971

2 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	1.077.474	1.053.432	8.806.365	4.255.789
Deposita	0	0	1.521.359	1.521.359
	1.077.474	1.053.432	10.327.724	5.777.148

3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

4 Dagsværdiopllysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	44.286.810
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	595.115

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 19.829 t.kr med restgæld på 9.904 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 44.287 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld nom 8.600 t.kr. er der givet pant i ejendom, tillige afgivet transport i lejeindtægter, bankgælden udgør 0 t.kr., pr 31.december 2025.

6 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar Ejendomsselskabet Sdr. Borup, Randers 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 ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

Balancen**Investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendom 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 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 proventuet 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 nominal værdi.