

# K/S Austrasse, Duisburg

c/o KS Administration A/S, Hvidkærvej 23A, 5250 Odense SV  
CVR-nr.: 29 14 82 28

## Årsrapport 2025

1. januar - 31. december  
20. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 24. april 2026

---

Steen Jæger

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 12 71 00  
Odense@bdo.dk  
[www.bdo.dk](http://www.bdo.dk)

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters. The 'B' and 'D' are connected at the top, and the 'O' is separate.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Austrasse, Duisburg c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 29 14 82 28
	Stiftet: 20. oktober 2005
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Birger Munk Thomsen Kristian Bjerg Hansen
<b>Kommanditister</b>	Bjarne Gier Carsten Saengmeesee Dahl Carsten Georg Lauth Karsten Wulffsen Kjølby Birger Munk Thomsen Jens Møldrup Jensen Steen Nielsen Kristian Bjerg Hansen S&P Ejendomsinvest2 A/S Schou Secondaries V A/S
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Austrasse, Duisburg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets 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.

Odense, den 14. april 2026

Daglig ledelse:

\_\_\_\_\_  
Birger Munk Thomsen

\_\_\_\_\_  
Kristian Bjerg Hansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S Austrasse, Duisburg

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Austrasse, Duisburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Odense, den 14. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Austrasse 1, Duisburg. Ejendommen er udelejet til erhvervsformål.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.177.511</b>	<b>1.036.697</b>
Af- og nedskrivninger		-348.512	-348.512
<b>Driftsresultat</b>		<b>828.999</b>	<b>688.185</b>
Andre finansielle indtægter		196	326
Andre finansielle omkostninger		-234.120	-251.561
<b>Årets resultat</b>		<b>595.075</b>	<b>436.950</b>

### Forslag til resultatdisponering

Udloddet i året	200.000	0
Overført resultat	395.075	436.950
<b>I alt</b>	<b>595.075</b>	<b>436.950</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		12.740.079	13.088.591
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>12.740.079</b>	<b>13.088.591</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.740.079</b>	<b>13.088.591</b>
Tilgodehavende hos lejere		52.957	64.687
Andre tilgodehavender		11.283	26.376
Periodeafgrænsningsposter		764	693
<b>Tilgodehavender</b>		<b>65.004</b>	<b>91.756</b>
Likvide beholdninger		133.318	90.956
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>198.322</b>	<b>182.712</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.938.401</b>	<b>13.271.303</b>

### Passiver

Kommanditistindbetalinger		6.167.790	6.167.790
Overført overskud		101.349	-293.726
<b>Egenkapital</b>		<b>6.269.139</b>	<b>5.874.064</b>
Lån Sparkasse Duisburg		4.369.109	5.161.541
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>4.369.109</b>	<b>5.161.541</b>
Gæld til pengeinstitutter		2.009.052	1.931.288
Anden gæld		291.101	304.410
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.300.153</b>	<b>2.235.698</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.669.262</b>	<b>7.397.239</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.938.401</b>	<b>13.271.303</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 3

Medarbejderforhold 4

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditistin	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	6.167.790	-293.726	0	5.874.064
Forslag til resultatdisponering		395.075	200.000	595.075
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Udloddet i året			-200.000	-200.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>6.167.790</b>	<b>101.349</b>	<b>0</b>	<b>6.269.139</b>

Selskabskapitalen er forøget med 101.349 kr. og andrager pr. 31. december 2025 6.492.143 kr.  
Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.  
Restindskudsforpligtelsen udgør 223.004 kr.

## Noter

### 1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendør
Kostpris 1. januar 2025	19.361.807
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>19.361.807</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	6.273.216
Årets afskrivninger	348.512
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>6.621.728</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>12.740.079</b>

### 2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Lån Sparkasse Duisburg	5.167.699	798.590	967.618	5.939.507
	<b>5.167.699</b>	<b>798.590</b>	<b>967.618</b>	<b>5.939.507</b>

### 3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Duisburg er afgivet følgende sikkerheder:  
Pantebrev nom. 1.880.000 EUR i Austrasse 1, Duisburg, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 udgør 12.740 tkr.  
Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er afgivet følgende sikkerheder:  
Transport i investorindbetalinger.

### 4 | Medarbejderforhold

	2025	2024
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Austrasse, Duisburg for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme"

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.