

K/S Frederiksberggade 25, København

CVR-nr.: 24 20 49 28
c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2025

(27. regnskabsår)

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

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2025 for K/S Frederiksberggade 25, København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2026

Bestyrelse:

Casper Palm Gyrsting (formand)

Michael Sloth Højgaard

Ivan Sørensen

Jens Michael Howitz

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Frederiksberggade 25, København

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frederiksberggade 25, København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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 Accountant's 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 fejl-information, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 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 bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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 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 den relevante lovgivnings krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 24. februar 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Frederiksberggade 25, København c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 24 20 49 28 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	Frederiksberggade 25, 1999 ApS c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Casper Palm Gyrsting (formand) Michael Sloth Højgaard Ivan Sørensen Jens Michael Howitz
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -571.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 2.200.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.629.

Der er i løbet af regnskabsåret indgået lejekontrakt om permanent udlejning af de arealer, der tidligere var uudlejede. Ejendommen er herefter 100% udlejet.

Der vil i 2026 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift. På den baggrund aflægger ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 26.452. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Frederiksberggade 25, København for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med de der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Driftsomkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (Fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav og reguleres før eventuelle enkeltstående forhold, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2025 dkk	2024 dkk
Lejeindtægter mv.		3.402.786	2.627.914
Driftsomkostninger	3	<u>-826.634</u>	<u>-518.929</u>
Driftsresultat		2.576.152	2.108.985
Administrationsomkostninger	4	<u>-181.692</u>	<u>-215.441</u>
Resultat før finansielle poster		2.394.460	1.893.544
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.965.669</u>	<u>-3.621.977</u>
Resultat før værdiregulering		-571.209	-1.728.433
Værdireguleringer	6	<u>2.200.000</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.628.791</u>	<u>-1.728.433</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.628.791</u>	<u>-1.728.433</u>
		<u>1.628.791</u>	<u>-1.728.433</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2025 dkk</u>	<u>2024 dkk</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	99.200.000	97.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		99.200.000	97.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		99.200.000	97.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	0	350.885
Periodeafgrænsningsposter		3.510	2.586
Tilgodehavender i alt		3.510	353.471
Likvide beholdninger		766.910	481.447
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		770.420	834.918
AKTIVER I ALT		99.970.420	97.834.918

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2025 dkk</u>	<u>2024 dkk</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 36.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		28.050.000	25.250.000
Overført resultat		-1.597.594	-3.226.385
EGENKAPITAL I ALT		26.452.406	22.023.615
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	66.938.757	70.521.579
Langfristede gældsforpligtelser i alt		66.938.757	70.521.579
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	3.614.163	3.438.808
Anden gæld	10	2.317.516	1.246.744
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		647.578	604.172
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.579.257	5.289.724
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		73.518.014	75.811.303
PASSIVER I ALT		99.970.420	97.834.918
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Forudsætning om fortsat drift	2		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2025</u> <u>dkk</u>	<u>2024</u> <u>dkk</u>
Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
360 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	36.000.000	36.000.000
Den kontante andel udgør:		
360 kommanditanparter á kr. 70.139, primo	25.250.000	20.250.000
Ændring i året	2.800.000	5.000.000
360 kommanditanparter á kr. 77.917, ultimo	28.050.000	25.250.000
Resthæftelse	7.950.000	10.750.000
Pr. anpart	22.083	29.861
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-3.226.385	-1.497.952
Overført af årets resultat	1.628.791	-1.728.433
Overført resultat, ultimo	-1.597.594	-3.226.385
Egenkapital i alt	26.452.406	22.023.615

NOTER**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, forventning til lejeindtægter af uudlejede lejemål og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

2 Forudsætning om fortsat drift

Der vil i 2026 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift. På den baggrund aflægges ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	2025	2024
	dkk	dkk
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	76.895	75.388
Egen andel af fællesomkostninger, ejendomsskat	135.568	136.446
Egen andel af fællesomkostninger, øvrige omkostninger	97.396	131.417
Vedligeholdelse	53.825	73.793
Honorar, rådgiver	27.450	6.885
Udlejningsomkostninger mv.	435.500	95.000
Driftsomkostninger i alt	826.634	518.929
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	112.385	110.182
Selskabsadministrationshonorar, ekstraordinært	0	50.000
Revision, DK	23.000	22.500
Regnskabshonorar	12.500	12.500
Advokathonorar	18.300	4.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	12.288	13.040
Administrationsomkostninger i alt	181.692	215.441
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	2.959.323	3.616.073
Renter, komplementarselskab	6.346	5.904
Finansielle omkostninger i alt	2.965.669	3.621.977
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	2.200.000	0
Værdireguleringer i alt	2.200.000	0

NOTER

	<u>2025</u> <u>dkk</u>	<u>2024</u> <u>dkk</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	66.292.475	66.292.475
Årets til-/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>66.292.475</u>	<u>66.292.475</u>
Anskaffelsessum, ultimo, DKK	<u>66.292.475</u>	<u>66.292.475</u>
Regulering til dagsværdi, primo	30.707.525	30.707.525
Årets regulering, afkastrelateret	<u>2.200.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>32.907.525</u>	<u>30.707.525</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>99.200.000</u>	<u>97.000.000</u>
Investeringsejendomme omfatter en retailejendom på 1.342 m2 beliggende Frederiksberggade 25 i København omfattende stuen, første sal og kælder.		
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Normaliseret driftsresultat, DKK	4.767.080	5.175.371
Afkastkrav	4,75%	5,00%
Fradrag lejerabat mv., DKK	-1.122.917	-6.447.917
Tomgangsprocent	0%	39%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>94.218.683</u>	<u>92.130.578</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>104.812.194</u>	<u>102.507.262</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, lejere	<u>0</u>	<u>350.885</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>350.885</u>

NOTER

	<u>2025</u> <u>dkk</u>	<u>2024</u> <u>dkk</u>
9 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark		
Realkredit Danmark, opr. 42.522.000, nominelt	29.095.291	30.500.495
Realkredit Danmark, opr. 48.988.000, nominelt	<u>41.457.629</u>	<u>43.459.892</u>
Prioritetsgæld, nominelt, i alt	<u>70.552.920</u>	<u>73.960.387</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	51.587.567	55.529.669
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>15.351.190</u>	<u>14.991.910</u>
Langfristet del, i alt	<u>66.938.757</u>	<u>70.521.579</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter	<u>3.614.163</u>	<u>3.438.808</u>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Frederiksberggade 25, 1999 ApS	90.971	84.625
Deposita	1.698.437	732.943
Skyldig moms	455.852	263.580
Fællesregnskab	24.506	69.680
Skyldige omkostninger	<u>47.750</u>	<u>95.916</u>
Anden gæld i alt	<u>2.317.516</u>	<u>1.246.744</u>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 99.200 er stillet til sikkerhed for selskabets gæld til realkredit.		
Andre forpligtelser		
Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.		