



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os

*Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

K/S Grosse Strasse 29, Flensburg

**Hermesvej 15
6330 Padborg**

CVR-nr. 29 20 15 79

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2024 til 30. september 2025
(20. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. marts 2026

Jakob Brahe
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	8
Balance 30. september 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for K/S Grosse Strasse 29, Flensburg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 18. marts 2026

Direktion

Jakob Brahe

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i K/S Grosse Strasse 29, Flensburg

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Grosse Strasse 29, Flensburg for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 18. marts 2026

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Grosse Strasse 29, Flensburg
Hermesvej 15
6330 Padborg

CVR-nr.: 29201579

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Jakob Brahe

Revisor

Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29695636
Møllegade 2B, st.
6330 Padborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Grosse Strasse 29, Flensburg for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, med fradrag af direkte omkostninger i forbindelse med udlejningen af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger ejendomme

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat og udskudt skat, opgøres ud fra de enkelte kommanditisters skatteforhold og er derfor ikke indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetninger, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
 - 2) +/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsløje
 - 3) - Driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind - og udvendige vedligeholdelse etc.)
 - 4) - Administration
- = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) Divideret med afkastprocent
- = Kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent (5) / 100)
- 6) + refusionssaldi
 - 7) - korrektioner til dagsværdi.
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) /100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

Anvendt regnskabspraksis

1) Årlige lejeindtægter

Der medtaget budgetterede lejeindtægter for de udlejede arealer. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings - og ombygningsopgaver samt leje for udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		445.061	338.642
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>240.000</u>	<u>30.000</u>
Resultat før finansielle poster		685.061	368.642
Finansielle indtægter		2.802	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-5.000</u>	<u>-10.514</u>
Resultat før skat		682.863	358.128
Skat af årets resultat		<u>-54.449</u>	<u>-37.229</u>
Årets resultat		<u>628.414</u>	<u>320.899</u>
Overført resultat		<u>628.414</u>	<u>320.899</u>
		<u>628.414</u>	<u>320.899</u>

Balance 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>8.025.000</u>	<u>7.785.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.025.000</u>	<u>7.785.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.025.000</u>	<u>7.785.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.036.514</u>	<u>634.156</u>
Tilgodehavender		<u>1.036.514</u>	<u>634.156</u>
Likvide beholdninger		<u>200</u>	<u>200</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.036.714</u>	<u>634.356</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.061.714</u></u>	<u><u>8.419.356</u></u>

Balance 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		7.000.000	7.000.000
Overført resultat		<u>1.802.627</u>	<u>1.174.213</u>
Egenkapital		<u>8.802.627</u>	<u>8.174.213</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		142.564	142.189
Gæld til kreditinstitutter		73.017	74.656
Anden gæld		5.046	5.514
Deposita		<u>38.460</u>	<u>22.784</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>259.087</u>	<u>245.143</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>259.087</u>	<u>245.143</u>
Passiver i alt		<u>9.061.714</u>	<u>8.419.356</u>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Oplysning om dagsværdi	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	7.000.000	1.174.213	8.174.213
Årets resultat	<u>0</u>	<u>628.414</u>	<u>628.414</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>7.000.000</u>	<u>1.802.627</u>	<u>8.802.627</u>

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Grosse Strasse 29, Flensburg, Tyskland.

2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
kr.	kr.
<u>0</u>	<u>0</u>

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

5.000	5.000
<u>0</u>	<u>5.514</u>
<u>5.000</u>	<u>10.514</u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.
4 Oplysning om dagsværdi	
Investerings ejendomme	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>240.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>8.025.000</u>

Investerings ejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen udlejes til private samt erhverv, dog hovedsageligt udlejning til private. Ejendommen er beliggende i centrum af Flensborg.

Lejemålene er primært udlejning til private, hvorved lejer kan opsigte lejemålene med 3 måneders varsel. Der har ikke været tomgang i året, bortset fra kortere flytte- og vedligeholdelsesperioder.

En ejendoms dagværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent). Der henvises til beregnings - og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,75%. Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejerreguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditisternes forpligtelser

Grundkapitalen udgør kr. 7.000.000 og er indbetalt.

Selskabets ejendom står som sikkerhed for valutakassekredit hos Delibra ApS. Der er en trækingsret på valutakassekreditten på € 800.000.