
K/S TORVESTRAEDET ALLERØD

CVR-nr.: 26254299

Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/04/2026

Henrik Laugaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S TORVESTRÆDET ALLERØD
Kostskolevej 5
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 26254299
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

Revisor Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
Kostskolevej 5-7
2880 Bagsværd
DK Danmark
CVR-nr.: 18897385
P-enhed: 1003598782

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for K/S TORVESTRÆDET ALLERØD.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Allerød, den 07/04/2026

Bestyrelse

Mogens Bjørn Jacobsen

Henrik Laugaard

Jørgen Vieth

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kommanditisterne i K/S Torvestrædet Allerød

Baseret på selskabets bogføring samt oplysninger fra ledelsen har jeg ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S Torvestrædet Allerød for perioden 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven samt FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion

Bagsværd, den 07/04/2026

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
CVR-nr.: 18897385
Mette Storgaard Høffner, mne11058

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 445.347, som overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser herefter en egenkapital på kr. 17.933.136.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i året indskudt kr. 595.000 fra investorerne.

Eventuel usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 12 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Usædvanlige forhold

Der har regnskabet ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer indeholder årets regulering til dagsværdi af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger m.v.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Investerings ejendom

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi, hvor nettoleje-indtægten – beregnet som mulige lejeindtægter incl. tomgang fratrukket driftsomkostninger – kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav, eventuelt suppleret med baggrund i en prisfastsættelse foretaget af en ejendomsmægler eller kreditinstitut.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultat fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		3.043.675	3.700.886
Ejendomsomkostninger	1	-742.866	-1.002.948
Administrationsomkostninger	2	-223.837	-282.591
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-377.700	-1.442.600
Bruttoresultat		1.699.272	972.747
Resultat af ordinær primær drift		1.699.272	972.747
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.253.925	-1.772.926
Ordinært resultat før skat		445.347	-800.179
Årets resultat		445.347	-800.179
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		445.347	-800.179
I alt		445.347	-800.179

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		47.628.900	48.006.600
Materielle anlægsaktiver i alt	4	47.628.900	48.006.600
Anlægsaktiver i alt		47.628.900	48.006.600
Andre tilgodehavender	5	101.628	130.226
Periodeafgrænsningsposter		31.689	31.018
Tilgodehavender i alt		133.317	161.244
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		133.317	161.244
AKTIVER I ALT		47.762.217	48.167.844

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Registreret kapital mv.	6	11.235.035	10.640.035
Overført resultat		6.698.101	6.252.754
Egenkapital i alt		17.933.136	16.892.789
Gæld til realkreditinstitutter		24.387.570	25.591.889
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	24.387.570	25.591.889
Gæld til realkreditinstitutter		1.173.023	1.097.785
Gæld til banker		2.660.516	2.911.793
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	1.607.972	1.673.588
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.441.511	5.683.166
Gældsforpligtelser i alt		29.829.081	31.275.055
PASSIVER I ALT		47.762.217	48.167.844

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2025	2024
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse m.v.	68.351	40
Arkitekt	2.760	109
Renovering Containergård	85.360	-
Markedsføringstilskud lejere	103.408	287
Istandsættelse ifm. genudlejning	57.819	249
El, tomgang/indeholdt i leje m.v.	12.752	15
Varme, lejer, afskrevet	6.316	-
Varme/fællesudgifter, tomgang/indeholdt i leje i 2025	274.321	205
Ejendomsadministration	56.320	56
Genudlejningsomkostninger, mægler og annoncer	43.193	19
Afregning, tidl. lejere	0	-9
Generalforsamling og møder m/lejere m.v.	8.138	9
Kontingent E/F Bymidten	24.128	23
	742.866	1.003

2. Administrationsomkostninger

	2025	2024
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	31.680	32
Regnskabsmæssig assistance m.v.	39.500	39
Revisor, generalforsamling og særlig assistance	14.100	32
Assistance, budget	32.500	33
Konsulentonorar	75.000	75
Advokat	0	40
Gebyrer	7.090	7
Repræsentation	485	-
Ej refunderet momsdel	23.482	25
	223.837	283

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2025	2024
	kr.	t.kr.
SJF Bank	163.382	188
Gebyr forlængelse kredit, ej fradrag	2.500	2
Renter momsloan, ej fradrag	0	53
Renter/bidrag DLR Kredit	1.082.982	1.525
Renter tilknyttet selskab	5.061	5
	<u>1.253.925</u>	<u>1.773</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2025	2024
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2025	45.145.372	45.145
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2025	45.145.372	45.145
Op-/nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar 2025	2.861.228	4.304
Årets regulering	-377.700	-1.442
Op-/nedskrivninger pr. 31. decmeber 2025	2.483.528	2.862
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025	47.628.900	48.007
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt	6,75%	6,75%

5. Andre tilgodehavender

	2025	2024
	kr.	t.kr.
Udlæg el, lejer, betalt 2026	2.191	8
Afregning vand/spildevand 2025	8.323	3
Fællesomkostninger, periodiseret	88.905	119
Varmeafregninger 2025, leverandører	2.209	-
	<u>101.628</u>	<u>130</u>

6. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 24.000.000.

Heraf indbetalt kontant kr. 11.235.035.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2025	2024
	kr.	t.kr.
Prioritetsgæld		
DLR Kredit	25.560.593	26.690
	<u>25.560.593</u>	<u>26.690</u>
Prioritetsgæld	25.560.593	26.690
Heraf kortfristet del	-1.173.023	-1.098
Langfristet prioritetsgæld	<u>25.387.570</u>	<u>25.592</u>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 19.370 efter mere end 5 år.

8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2025 kr.	2024 t.kr.
Mellemværende komplementar	130.022	130
Deposita	1.062.609	1.035
Momsafregning	212.557	205
Fællesregnskab, til afregning	59.438	33
Varmeregnskab, til afregning	21.577	83
Honorar Fælles-/Varmeregnskab	23.000	22
Afsat revisor	39.500	39
Lejere, forudbetalt husleje m.v. for januar 2026	22.408	60
El	6.989	10
Skyldige øvrige omkostninger	29.872	57
	1.673.588	1.674

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten.

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst realkreditpantebrev stort kr. 27.500.000 i ejendommen M.D. Madsensvej 11/Torvestrædet 3-10.

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen M.D. Madsensvej 11/Torvestrædet 3-10 for i alt kr. 5.000.000, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank. Herudover har investorerne stillet selvskyldnerkaution.

11. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Der er mellemregning med Torvestrædet 3-10 ApS. Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

12. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort af selskabets ledelse 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 m.v. samt erfaringer med ejendommens omkostninger, samt udarbejdet budget for de kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig ejendomsmægler.

Afkastkravet der ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,75%, og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.m.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocent på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendom(kr.)	Egenkapital (kr.)
+0,25%	45.927.900	16.232.136
Uændret	47.628.900	17.933.136
-0,25%	49.460.800	19.765.036

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

13. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2025

0