

K/S Bolig Østjylland

c/o Crescendo A/S, Sønderhøj 8, 3, 8260 Viby J

CVR-nr. 34 07 89 20

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2026.

Lykke Gamby
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for K/S Bolig Østjylland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 12. marts 2026

Bestyrelse

Klavs Lange Vejløng
Formand

Steffen Strandbygaard Jørgensen Jørgen Schockert Rasmussen

Til kommanditisterne i K/S Bolig Østjylland**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bolig Østjylland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og egenkapitalopgørelse. 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 Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 virksomheden, 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 fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 den 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 virksomheden 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 blandt andet 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.

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 revisionspåtegning

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 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.

Aarhus, den 12. marts 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabet

K/S Bolig Østjylland
c/o Crescendo A/S
Sønderhøj 8, 3
8260 Viby J

CVR-nr.: 34 07 89 20
Stiftet: 7. december 2011
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
14. regnskabsår

Bestyrelse

Klavs Lange Vejlang, Formand
Steffen Strandbygaard Jørgensen
Jørgen Schockert Rasmussen

Komplementar

Bolig Østjylland Komplementar ApS

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve 16 rækkevillaer på Østergårds Allé, 8362 Hørning og 8 rækkevillaer på Prins Christians Vænge, 8660 Skanderborg samt at administrere, udleje og sælge ejendommene. Endvidere er det selskabets formål at påtage sig kautionsforpligtelser over for finansielle aftaler og kontrakter af enhver art indgået med Bolig Østjylland Komplementar ApS som debitor.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 2.441.331 kr. mod 2.463.380 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.062.472 kr. mod 2.601.477 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	2.441.331	2.463.380
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.906.970	1.387.055
Resultat før finansielle poster	4.348.301	3.850.435
Andre finansielle indtægter	1.480	12.608
Øvrige finansielle omkostninger	-1.287.309	-1.261.566
Årets resultat	3.062.472	2.601.477
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	700.000	700.000
Overføres til overført resultat	2.362.472	1.901.477
Disponeret i alt	3.062.472	2.601.477

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2025	2024
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	65.700.000	63.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	65.700.000	63.700.000
Anlægsaktiver i alt	65.700.000	63.700.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	72.411	63.539
Periodeafgrænsningsposter	0	4.685
Tilgodehavender i alt	72.411	68.224
Likvide beholdninger	476.205	545.874
Omsætningsaktiver i alt	548.616	614.098
Aktiver i alt	66.248.616	64.314.098

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	7.500.000	7.500.000
Overført resultat	19.720.774	17.358.301
Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	700.000
Egenkapital i alt	<u>27.920.774</u>	<u>25.558.301</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	36.310.916	36.821.244
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.310.916</u>	<u>36.821.244</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	508.119	486.438
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.205.418	1.096.754
Leverandører af varer og tjenesteydelser	172.683	125.074
Anden gæld	130.706	226.287
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.016.926</u>	<u>1.934.553</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>38.327.842</u>	<u>38.755.797</u>
Passiver i alt	<u>66.248.616</u>	<u>64.314.098</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	7.500.000	17.358.302	700.000	25.558.302
Udloddet udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.362.472</u>	<u>700.000</u>	<u>3.062.472</u>
	<u>7.500.000</u>	<u>19.720.774</u>	<u>700.000</u>	<u>27.920.774</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	51.609.495	51.496.550
Tilgang i årets løb	<u>93.031</u>	<u>112.945</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>51.702.526</u>	<u>51.609.495</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	12.090.505	10.703.450
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.906.969</u>	<u>1.387.055</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>13.997.474</u>	<u>12.090.505</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>65.700.000</u>	<u>63.700.000</u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 16 boligejendomme på i alt 1.940 m² beliggende i Høring og 8 boligejendomme på i alt 1.064 m² beliggende i Skanderborg. En af selskabets ejendomme i Skanderborg er udbudt til salg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, Skanderborg (%)	4,75	4,75
Afkastkrav, bolig, Hørning (%)	4,75	4,75
Driftsresultat	2.890	2.948

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 65.700 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde til 62.700 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 69.100 t.kr.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2025	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af lang-</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>36.819.035</u>	<u>508.119</u>	<u>36.310.916</u>	<u>33.737.530</u>
	<u>36.819.035</u>	<u>508.119</u>	<u>36.310.916</u>	<u>33.737.530</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.672 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 23.800 t.kr.

F.s.v. angår ejendommene i Skanderborg.

- Realkreditpantebrev DKK 8.200.000
- Realkreditpantebrev DKK 8.159.000
- Ejerpantebrev DKK 13.680.679
- Anden hæftelse DKK 328.000

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.286 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 41.900 t.kr.

F.s.v. angår ejendommene i Hørning.

- Realkreditpantebrev DKK 7.551.000
- Realkreditpantebrev DKK 4.000.000
- Realkreditpantebrev DKK 14.149.000
- Ejerpantebrev DKK 2.345.000

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på op til seks måneder, i alt DKK 69.295.

Årsrapporten for K/S Bolig Østjylland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Bolig Østjylland ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.