



## K/S Bolig Højgårdsparken Haderslev

Sønderhøj 8, 3.  
8260 Viby J  
CVR-nr. 42266191

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.05.2023

---

**Christian Gersdorff Stenbjerre**  
Dirigent

# Indhold

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2022                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2022                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022                           | 10 |
| Noter                                                   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Bolig Højgårdsparken Haderslev

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 42266191

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Christen Nørgaard Jensen, formand

Gunnar Poulsen

Esben Juhl Kristensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for K/S Bolig Højgårdsparken Haderslev.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 02.05.2023

## Bestyrelse

**Christen Nørgaard Jensen**  
formand

**Gunnar Poulsen**

**Esben Juhl Kristensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Bolig Højgårdsparken Haderslev

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Bolig Højgårdsparken Haderslev for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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.

Aarhus, den 02.05.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

**Jonas Thøstesen Svensson**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udvikling samt udlejning af investeringsejendommene beliggende Højgårdsparken, 6100 Haderslev

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 637 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

|                                                       | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|-------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                         |      | <b>2.761.140</b> | <b>(15.000)</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          |      | (1.580.432)      | 3.323.350        |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>1.180.708</b> | <b>3.308.350</b> |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder |      | (4.000)          | (4.000)          |
| Andre finansielle omkostninger                        |      | (539.776)        | (6.807)          |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>636.932</b>   | <b>3.297.543</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                  |                  |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret                    |      | 3.000.000        | 0                |
| Overført resultat                                     |      | (2.363.068)      | 3.297.543        |
| <b>Resultatdisponering</b>                            |      | <b>636.932</b>   | <b>3.297.543</b> |

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|                                              | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 56.600.000        | 57.800.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 1    | <b>56.600.000</b> | <b>57.800.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>56.600.000</b> | <b>57.800.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 625.830           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 821               | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>821</b>        | <b>625.830</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>2.295.043</b>  | <b>28.965</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>2.295.864</b>  | <b>654.795</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>58.895.864</b> | <b>58.454.795</b> |

**Passiver**

|                                               | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 17.711.000        | 1                 |
| Overført overskud eller underskud             |      | 934.475           | 21.008.542        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret         |      | 3.000.000         | 0                 |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>21.645.475</b> | <b>21.008.543</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 35.801.729        | 36.092.387        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 2    | <b>35.801.729</b> | <b>36.092.387</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 2    | 268.350           | 269.515           |
| Deposita                                      |      | 850.308           | 792.360           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder           |      | 283.436           | 264.120           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 46.566            | 15.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 0                 | 4.000             |
| Anden gæld                                    |      | 0                 | 8.870             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.448.660</b>  | <b>1.353.865</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>37.250.389</b> | <b>37.446.252</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>58.895.864</b> | <b>58.454.795</b> |
| Eventualforpligtelser                         | 3    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 4    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2022

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital primo         | 1                              | 21.008.542                                     | 0                                                  | 21.008.543        |
| Kapitalforhøjelse         | 17.710.999                     | (17.710.999)                                   | 0                                                  | 0                 |
| Årets resultat            | 0                              | (2.363.068)                                    | 3.000.000                                          | 636.932           |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>17.711.000</b>              | <b>934.475</b>                                 | <b>3.000.000</b>                                   | <b>21.645.475</b> |

# Noter

## 1 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 54.476.650                        |
| Tilgange                            | 380.432                           |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>54.857.082</b>                 |
| Dagsværdireguleringer primo         | 3.323.350                         |
| Årets dagsværdireguleringer         | (1.580.432)                       |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>1.742.918</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>56.600.000</b>                 |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,0% pr. 31.12.2022, imod 4,65% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,0 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 6,2 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommen på 2.772 t.kr.

For ejendommen er den budgetterede værdi af deposita på 1.134 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 1.141 kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 2.948 m2.

## 2 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2022<br>kr. |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 268.350                                           | 269.515                                           | 35.801.729                                    | 34.875.699                            |
|                                | <b>268.350</b>                                    | <b>269.515</b>                                    | <b>35.801.729</b>                             | <b>34.875.699</b>                     |

### 3 Eventualforpligtelser

#### Hæftelsesforpligtelser

Selskabet er et kommanditselskab og har derfor en komplementar, Bolig Højgårdsparken Komplementar ApS.

Komplementaren hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Derfor er kommanditselskabet forpligtet til årligt at honorere komplementaren med 10% af selskabskapitalen i komplementaren.

#### Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 30.06.2026.
- Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 30.06.2026.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 647 t.kr.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved tinglyste ejerpantebreve på i alt 36.491 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 56.600 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår var selskabets første regnskabsår og dækker alene perioden 29.03.2021 - 31.12.2021. Dermed er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene for 2022, som udgør 12 måneder.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle

værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.