

# K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg

c/o AG Group af 2013 ApS, Viengevej 100, 2, 8240 Risskov

CVR-nr. 25 61 16 91

## Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2026.

---

Preben Daugaard  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 25. marts 2026

### Bestyrelse

Niels Christian Westergård-  
Nielsen  
Formand

Finn Ole Morell

Peter Loch

**Til kommandisterne i K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 25. marts 2026

**Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne33221

**Selskabet**

K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg  
c/o AG Group af 2013 ApS  
Viengevej 100, 2  
8240 Risskov

CVR-nr.: 25 61 16 91  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Niels Christian Westergård-Nielsen, Formand  
Finn Ole Morell  
Peter Loch

**Komplementar**

Komplementarselskabet Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg ApS

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 17. august 2000 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 5ao, Slet By, Tranbjerg, beliggende Søren Nymarks Vej 8A, 8720 Højbjerg

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.750.046 kr. mod 2.795.023 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.327.450 kr. mod 7.630.036 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.750.046</b>	<b>2.795.023</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.115.000	5.399.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.865.046</b>	<b>8.194.023</b>
Andre finansielle indtægter	0	9.592
Øvrige finansielle omkostninger	-537.596	-573.579
<b>Årets resultat</b>	<b>3.327.450</b>	<b>7.630.036</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.327.450	7.630.036
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.327.450</b>	<b>7.630.036</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	39.777.000	38.662.000
Materielle anlægsaktiver i alt	39.777.000	38.662.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.777.000</b>	<b>38.662.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	431.736	301.965
Andre tilgodehavender	281.369	252.925
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	1.200.552	1.200.552
Periodeafgrænsningsposter	67.710	60.821
Tilgodehavender i alt	1.981.367	1.816.263
Likvide beholdninger	0	230.283
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.981.367</b>	<b>2.046.546</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>41.758.367</b>	<b>40.708.546</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
Øvrige reserver	1.007.998	1.007.998
Overført resultat	20.061.975	23.434.526
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.069.973</b>	<b>28.442.524</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	14.217.535	10.326.346
Deposita	768.677	711.908
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.986.212	11.038.254
4 Kortfristet del af langfristet gæld	960.805	739.670
Gæld til pengeinstitutter	253.211	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.389	35.989
Anden gæld	431.426	419.161
Periodeafgrænsningsposter	36.351	32.948
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.702.182	1.227.768
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.688.394</b>	<b>12.266.022</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>41.758.367</b>	<b>40.708.546</b>

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

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedska- pital</u>	<u>Øvrige reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	4.000.000	1.007.998	23.434.526	28.442.524
Henlagt af årets resultat	0	0	3.327.450	3.327.450
Udloddet resultat	0	0	-6.700.001	-6.700.001
	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>1.007.998</u></b>	<b><u>20.061.975</u></b>	<b><u>25.069.973</u></b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	<u>23.447.403</u>	<u>23.447.403</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>23.447.403</u></b>	<b><u>23.447.403</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	15.214.597	9.815.597
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.115.000</u>	<u>5.399.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b><u>16.329.597</u></b>	<b><u>15.214.597</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>39.777.000</u></b>	<b><u>38.662.000</u></b>

Virksomhedens investeringsejendomme består af en logistikejendom på i alt 6.366 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus kommune.

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
- Driftsomkostninger
- = 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, erhverv (%)	7,75	7,75
Tomgangsprocent, erhverv (%)	0	0
Driftsresultat (kr.)	3.023.198	2.940.511

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39.777 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 38.557 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 41.077 t.kr.

**3. Virksomhedskapital**

Stamkapitalen består af 4.000 anparter a nominelt DKK 10.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægterne § 5 pligt til at indbetale 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale afskrivninger.

**4. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>	<b>Restgæld</b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	15.178.340	960.805	14.217.535	10.240.379
Deposita	<u>768.677</u>	<u>0</u>	<u>768.677</u>	<u>0</u>
	<b><u>15.947.017</u></b>	<b><u>960.805</u></b>	<b><u>14.986.212</u></b>	<b><u>10.240.379</u></b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.218 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 39.777 t.kr.

Matr.nr. 5ao, Slet By, Tranbjerg, beliggende Søren Nymarks Vej 8A, 8270 Højbjerg

- Realkreditpantebrev stort DKK 8.293.717
- Realkreditpantebrev stort DKK 2.935.331
- Realkreditpantebrev stort DKK 5.044.000

**6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**
**Eventualforpligtelser:**

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med AG Group af 2013 ApS. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel og forpligtelsen beløber sig til DKK 171.355.

Årsrapporten for K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg 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.

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 og 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Som følge af at K/S Søren Nymarks Vej 8A, Højbjerg 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.