

Komplementarselskabet NærHeden A/S

Komplementarselskabet NærHeden A/S

Kongelysvej 2

2640 Hedehusene

CVR-nr. 35 23 39 62

Årsrapport for 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 23.04.2026**

Andreas Gordon Errebo
Dirigent

Årsrapporten indeholder 18 sider

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	6
Hoved – og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2025	9
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Komplementarselskabet NærHeden A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 27. januar 2026

Direktion:

Ole Møller

Bestyrelse:

Carsten Koch
Formand

Kurt Juul Scheelsbeck

Peter Cederfeld

Peter Hamborg Faarbæk

Anne Mette Rahbæk Warburg

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Komplementarselskabet NærHeden A/S

Konklusion

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet NærHeden A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 27. januar 2026
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 77 12 31

Jesper Møller Langvad
Statsautoriseret revisor
mne21328

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Selskabsoplysninger

Komplementarselskabet NærHeden A/S
Kongelysvej 2
2640 Hedehusene

CVR. nr.	35 23 39 62
Stiftet	29. april 2013
Hjemsted	Høje Taastrup
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Ejerskab	50 % af aktierne ejes af Arealudvikling ApS Jarmers Plads 2, 1551 København V 50 % af aktierne ejes af Høje-Taastrup Kommune Rådhusstræde 1, 2630 Taastrup

Bestyrelse

Carsten Koch (formand)
Kurt Juul Scheelsbeck
Peter Cederfeld
Peter Hamborg Faarbæk
Anne Mette Rahbæk Warburg

Direktion

Ole Møller

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 23. april 2026.

Hoved – og nøgletal

<u>(Beløb i kroner)</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets nettoomsætning	17.000	10.000	12.000	23.000	23.000
Resultat af ordinær drift	-1.500	-5.500	-5.562	6.187	6.312
Resultat af finansielle poster	4.127	11.023	9.333	-4.281	-5.125
Årets resultat	2.055	4.225	2.957	1.488	951
Balancesum	516.812	515.108	512.462	507.757	506.642
Egenkapital	500.490	498.435	494.210	491.253	489.765
Egenkapitalandel af balancesum	97%	97%	96%	97%	97%

Ledelsesberetning

Komplementarselskabet NærHeden A/S ejes af Arealudvikling ApS (50 %) og Høje-Taastrup Kommune (50 %). Selskabet blev stiftet den 29. april 2013.

Selskabets formål er at være komplementar i NærHeden P/S.

Organisation

Komplementarselskabet NærHeden A/S ledes af en bestyrelse med fem medlemmer, heraf en formand og to repræsentanter for hhv. Høje-Taastrup Kommune og Realdania By og Byg A/S. Der er ligeledes tilknyttet en projektdirektør.

Økonomi

Årets resultat efter skat udgør et overskud på kr. 2.055, mens egenkapitalen pr. 31. december 2025 udgør kr. 500.490. Årets resultat er på niveau med det forventede.

For 2026 forventes et resultat på niveau med 2025.

Særlige risici

Selskabet påtager sig en risiko på vegne af Nærheden P/S, hvorfor det er underlagt de risici Nærheden P/S også er underlagt. Dette omfatter de forbundne risici med arbejde på ejendomsmarkedet.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Komplementarselskabet Nærheden A/S' finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2025

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komplementarselskabet NærHeden A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter i forbindelse med selskabets aktivitet som komplementarselskab.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration, revision samt advokatomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og udgifter samt gebyrer. Finansielle poster indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2025

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i årets udskudte skat, samt eventuelle reguleringer til tidligere års skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Egenkapital

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skatteaktiver og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og aktuelle skatteaktiver indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2025

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser Komplementarselskabet NærHeden A/S' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Nøgletal

Virksomhedens særlige aktivitet medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal udover egenkapitalandelen.

Det i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2025

Resultatopgørelse

(Beløb i kr.)

	Note	2025	2024
Nettoomsætning		17.000	10.000
Andre eksterne omkostninger		-18.500	-15.500
Resultat af ordinær drift		-1.500	-5.500
Finansielle indtægter	1	5.399	12.735
Finansielle omkostninger	2	-1.272	-1.712
Resultat før skat		2.627	5.523
Skat af årets resultat	3	-572	-1.298
Årets resultat		2.055	4.225
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.055	4.225
		2.055	4.225

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2025

Balance

(Beløb i kr.)

AKTIVER	Note	2025	2024
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		5.353	12.700
Tilgodehavender i alt		5.353	12.700
Likvide beholdninger		511.459	502.408
Kortfristede aktiver i alt		516.812	515.108
AKTIVER I ALT		516.812	515.108

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2025

Balance

(Beløb i kr.)

PASSIVER	Note	2025	2024
Egenkapital			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		490	-1.565
Egenkapital i alt		500.490	498.435
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.750	15.375
Skyldig selskabsskat		572	1.298
Kortfristede forpligtelser i alt		16.322	16.673
PASSIVER I ALT		516.812	515.108
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		
Ejerforhold	7		
Personaleomkostninger	8		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2025

Egenkapitalopgørelse

(beløb i kr.)

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	500.000	-5.790	494.210
Overført jf. resultatdisponeringen	0	4.225	4.225
Egenkapital pr. 1. januar 2025	500.000	-1.565	498.435
Overført jf. resultatdisponeringen	0	2.055	2.055
Egenkapital 31. december 2025	500.000	490	500.490

Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 500.000 kr. fordelt i aktier á 1.000 kr. og multipla heraf.

Bevægelser på selskabskapitalen de seneste fem år:

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2025

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i kr.)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Årets resultat før skat	2.627	5.523
Betalt selskabsskat	-1.298	-814
Ændring i driftskapital	7.722	-11.253
Pengestrøm fra driftsaktivitet	<u>9.051</u>	<u>-6.544</u>
Periodens pengestrøm	9.051	-6.544
Likvider, primo	502.408	508.952
Likvider, ultimo	<u>511.459</u>	<u>502.408</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2025

Noter

(Beløb i kr.)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter	5.399	12.735
	<u>5.399</u>	<u>12.735</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	22	462
Øvrige finansielle omkostninger	1.250	1.250
	<u>1.272</u>	<u>1.712</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-572	-1.298
	<u>-572</u>	<u>-1.298</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i NærHeden P/S. NærHeden P/S havde pr. 31. december 2025 en egenkapital på 12,4 mio. kr. Selskabet hæfter som komplementar for NærHeden P/S' forpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

6 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Komplementarselskabet NærHeden A/S.

7 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende mere end 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

Høje Taastrup Kommune
Rådhusstræde 1
2630 Taastrup

Arealudvikling ApS
Jarmers Plads 2
1551 København V

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2025

Noter

(Beløb i kr.)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
8 Personaleomkostninger		
Ledelsen i virksomheden modtager ikke vederlag		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>