



K/S Bolig Højgårdsparken Haderslev II

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 42604283

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.04.2025

Jesper Frederiksen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Bolig Højgårdsparken Haderslev II
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

CVR-nr.: 42604283

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Christen Nørgaard Jensen, formand
Bjarne Bech Thomsen
Anette Gade

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for K/S Bolig Højgårdsparken Haderslev II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.04.2025

Bestyrelse

Christen Nørgaard Jensen
formand

Bjarne Bech Thomsen

Anette Gade

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i K/S Bolig Højgårdsparken Haderslev II

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Højgårdsparken Haderslev II for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 01.04.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Højgårdsparken, 6100 Haderslev.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.207 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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.842.394	1.786.437
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		467.479	(700.000)
Driftsresultat		2.309.873	1.086.437
Andre finansielle indtægter		11.773	3.330
Andre finansielle omkostninger	1	(1.114.275)	(1.039.653)
Årets resultat		1.207.371	50.114
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	500.000
Overført resultat		907.371	(449.886)
Resultatdisponering		1.207.371	50.114

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		38.900.000	38.400.000
Materielle aktiver	2	38.900.000	38.400.000
Anlægsaktiver		38.900.000	38.400.000
Andre tilgodehavender		1.248	0
Tilgodehavender		1.248	0
Likvide beholdninger		536.742	860.638
Omsætningsaktiver		537.990	860.638
Aktiver		39.437.990	39.260.638

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		13.080.000	13.080.000
Overført overskud eller underskud		1.965.816	1.058.445
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	500.000
Egenkapital		15.345.816	14.638.445
Gæld til realkreditinstitutter		22.663.656	23.219.507
Langfristede gældsforpligtelser	3	22.663.656	23.219.507
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	548.777	438.593
Deposita		602.856	567.152
Modtagne forudbetalinger fra kunder		192.203	189.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.608	84.820
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.036	5.131
Anden gæld		30.038	117.939
Kortfristede gældsforpligtelser		1.428.518	1.402.686
Gældsforpligtelser		24.092.174	24.622.193
Passiver		39.437.990	39.260.638
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	13.080.000	1.058.445	500.000	14.638.445
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	907.371	300.000	1.207.371
Egenkapital ultimo	13.080.000	1.965.816	300.000	15.345.816

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	155	206
Renteomkostninger i øvrigt	1.109.120	1.034.447
Øvrige finansielle omkostninger	5.000	5.000
	1.114.275	1.039.653

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	32.911.720
Tilgange	32.521
Kostpris ultimo	32.944.241
Dagsværdireguleringer primo	5.488.280
Årets dagsværdireguleringer	467.479
Dagsværdireguleringer ultimo	5.955.759
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.900.000

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

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,25 % pr. 31.12.2024, imod 5,25 % sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 4,0 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommen på 2.001 t.kr., imod 1.974 t.kr. sidste år.

For ejendommen er den budgetterede værdi af deposita og modtagne forudbetalinger på 795 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m² for ejendommen det kommende år udgør 1.227 kr. imod 1.208 kr. sidste år. Det lejbærende areal på ejendommen udgør 1.970 m², der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Haderslev.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	548.777	438.593	22.663.656	20.454.699
	548.777	438.593	22.663.656	20.454.699

4 Eventualforpligtelser

Komplementarselskabet

Kommanditselskabet er forpligtet til at honorere komplementarselskabet Bolig Højgårdsparken Haderslev II Komplementar ApS for dets ubegrænsede hæftelse med 5 t.kr. årligt.

Ejendoms-, og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 01.04.2027.

- Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 01.04.2027.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 401 t.kr.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 24.419 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 38.900 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.

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 driftsindtægter, 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser og risikopræmie mv.

Balancen**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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.

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 finansiell 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.