

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2025	6
Balance pr. 31.12.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2025	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: 01.01.2025- 31.12.2025

## 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 01.01.2025 - 31.12.2025 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. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.04.2026

**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 01.01.2025 - 31.12.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt 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 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 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 15.04.2026

### **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.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.785.927</b>	<b>1.842.394</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		2.715.925	467.479
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.501.852</b>	<b>2.309.873</b>
Andre finansielle indtægter		2.710	11.773
Andre finansielle omkostninger	1	(769.368)	(1.114.275)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.735.194</b>	<b>1.207.371</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		400.000	300.000
Overført resultat		3.335.194	907.371
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.735.194</b>	<b>1.207.371</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		41.700.000	38.900.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>41.700.000</b>	<b>38.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.700.000</b>	<b>38.900.000</b>
Andre tilgodehavender		1.245	1.248
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.245</b>	<b>1.248</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>708.606</b>	<b>536.742</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>709.851</b>	<b>537.990</b>
<b>Aktiver</b>		<b>42.409.851</b>	<b>39.437.990</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		13.080.000	13.080.000
Overført overskud eller underskud		5.301.010	1.965.816
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>18.781.010</b>	<b>15.345.816</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.006.200	22.663.656
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>22.006.200</b>	<b>22.663.656</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	625.328	548.777
Deposita		622.181	602.856
Modtagne forudbetalinger fra kunder		207.394	192.203
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.452	50.608
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.174	4.036
Anden gæld		32.112	30.038
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.622.641</b>	<b>1.428.518</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.628.841</b>	<b>24.092.174</b>
<b>Passiver</b>		<b>42.409.851</b>	<b>39.437.990</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	13.080.000	1.965.816	300.000	15.345.816
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(300.000)	(300.000)
Årets resultat	0	3.335.194	400.000	3.735.194
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>13.080.000</b>	<b>5.301.010</b>	<b>400.000</b>	<b>18.781.010</b>

## Noter

### 1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	138	155
Renteomkostninger i øvrigt	764.230	1.109.120
Øvrige finansielle omkostninger	5.000	5.000
	<b>769.368</b>	<b>1.114.275</b>

### 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	32.944.241
Tilgange	84.075
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.028.316</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.955.759
Årets dagsværdireguleringer	2.715.925
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>8.671.684</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>41.700.000</b>

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

Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,00 % pr. 31.12.2025, imod 5,25 % sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,7 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 4,5 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommen på 2.046 t.kr., imod 2.001 t.kr. sidste år.

For ejendommen er den budgetterede værdi af deposita og modtagne forudbetalinger på 830 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 1.265 kr. imod 1.227 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

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2025 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2025 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	625.328	548.777	22.006.200	19.507.469
	<b>625.328</b>	<b>548.777</b>	<b>22.006.200</b>	<b>19.507.469</b>

### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

### 5 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 uopsigelsesperioden for samlet 260 t.kr.

### 6 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 41.700 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

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**

##### **Investeringssejendomme**

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

Investeringssejendomme 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 proventuet 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.

