

K/S Bolig Sophienlund Hillerød

c/o Crescendo A/S, Sønderhøj, 8,3, 8260 Viby J

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 42 08 53 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 05/05/2026

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
|---------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--|---|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Bolig Sophienlund Hillerød.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. maj 2026

Bestyrelse

Henrik Koch
formand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Bolig Sophienlund Hillerød

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Bolig Sophienlund Hillerød for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aalborg, den 5. maj 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

Line Borregaard

statsautoriseret revisor

mne34353

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

K/S Bolig Sophienlund Hillerød
c/o Crescendo A/S
Sønderhøj, 8,3
8260 Viby J
CVR-nr: 42 08 53 16
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 2. februar 2021
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Henrik Koch, formand

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skibsbyggerivej 5, 4. sal
9000 Aalborg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| (DKK) | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 1.940.326 | 2.610.597 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 1.652.045 | 2.321.397 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 3.592.371 | 4.931.994 |
| Finansielle indtægter | | 21.334 | 751.604 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -481.553 | -494.189 |
| Årets resultat | | 3.132.152 | 5.189.409 |

Resultatdisponering

| (DKK) | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 2.060.000 | 3.200.000 |
| Overført resultat | 1.072.152 | 1.989.409 |
| | 3.132.152 | 5.189.409 |

Balance 31. december

Aktiver

| (DKK) | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 64.500.000 | 65.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 64.500.000 | 65.200.000 |
| Anlægsaktiver | | 64.500.000 | 65.200.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 90.841 | 25.781 |
| Andre tilgodehavender | | 833 | 12.743 |
| Tilgodehavender | | 91.674 | 38.524 |
| Likvide beholdninger | | 1.874.216 | 3.984.306 |
| Omsætningsaktiver | | 1.965.890 | 4.022.830 |
| Aktiver | | 66.465.890 | 69.222.830 |

Balance 31. december

Passiver

| (DKK) | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 17.960.000 | 17.960.000 |
| Overført resultat | | 5.985.926 | 4.913.774 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 2.060.000 | 3.200.000 |
| Egenkapital | | 26.005.926 | 26.073.774 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 38.435.909 | 41.034.792 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 38.435.909 | 41.034.792 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 620.553 | 919.732 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 244.409 | 264.812 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 422.668 | 124.711 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.199 | 10.574 |
| Deposita | | 733.226 | 794.435 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.024.055 | 2.114.264 |
| Gældsforpligtelser | | 40.459.964 | 43.149.056 |
| Passiver | | 66.465.890 | 69.222.830 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| (DKK) | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar | 17.960.000 | 4.913.774 | 3.200.000 | 26.073.774 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -3.200.000 | -3.200.000 |
| Årets resultat | 0 | 1.072.152 | 2.060.000 | 3.132.152 |
| Egenkapital 31. december | 17.960.000 | 5.985.926 | 2.060.000 | 26.005.926 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Sophienlund, 3400 Hillerød.

2. Medarbejderforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

3. Finansielle omkostninger

| (DKK) | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 4.000 | 4.000 |
| Andre finansielle omkostninger | 477.553 | 490.189 |
| | 481.553 | 494.189 |

4. Aktiver der måles til dagsværdi

| (DKK) | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. januar | 55.453.705 |
| Tilgang i årets løb | 1.059.370 |
| Afgang i årets løb | -2.410.015 |
| Kostpris 31. december | 54.103.060 |
| Værdireguleringer 1. januar | 9.746.295 |
| Årets værdireguleringer | 1.075.413 |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | -424.768 |
| Værdireguleringer 31. december | 10.396.940 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 64.500.000 |

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelses teknikker.

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

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,00% pr. 31.12.2025 og dermed uændret fra de anvendte 4,00% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6.7 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8.6 mio. kr.

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 978 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Den kendte salgspris for solgt ejendom i januar 2026 på 3.495 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.401 t.kr. mod 2.565 t.kr. sidste år. Det lejbærende areal på ejendommen udgør 2.163m², der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Hillerød.

Der forventes en tomgangsleje på 0% af lejeindtægterne.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| (DKK) | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 35.779.034 | 38.249.081 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.656.875 | 2.785.711 |
| Langfristet del | 38.435.909 | 41.034.792 |
| Inden for 1 år | 620.553 | 919.732 |
| | 39.056.462 | 41.954.524 |

Noter til årsregnskabet

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| (DKK) | 2025 | 2024 |
|--|------------|------------|
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 64.500.000 | 65.200.000 |

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel ved regnskabsårets udløb.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel ved regnskabsårets udløb.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 67 t.kr.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Bolig Sophienlund Hillerød for 2025 er udarbejdet 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.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.