

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Bolig Hørning II
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

CVR-nr.: 31851807
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Samuel Blander Glaes, formand
Thomas Lindegaard
Simon Sivebæk Børsting

Direktion

Thomas Lindegaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen & direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for A/S Bolig Hørning 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.04.2026

Direktion

Thomas Lindegaard
direktør

Bestyrelse

Samuel Blander Glaes
formand

Thomas Lindegaard

Simon Sivebæk Børsting

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Hørning II

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Hørning II for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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 Østergårds Alle, 8362 Hørning.

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.
Bruttofortjeneste/-tab		1.936.481	2.104.789
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		3.546.850	10.500.000
Driftsresultat		5.483.331	12.604.789
Andre finansielle indtægter	1	5.430	21.168
Andre finansielle omkostninger	2	(2.933.437)	(1.720.665)
Resultat før skat		2.555.324	10.905.292
Skat af årets resultat	3	(586.151)	(2.406.865)
Årets resultat		1.969.173	8.498.427
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytteudloddet i regnskabsåret		1.154.130	0
Overført resultat		815.043	8.498.427
Resultatdisponering		1.969.173	8.498.427

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		52.100.000	48.500.000
Materielle aktiver	4	52.100.000	48.500.000
Anlægsaktiver		52.100.000	48.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	26.879
Andre tilgodehavender		41.179	67.962
Periodeafgrænsningsposter		0	7.253
Tilgodehavender		41.179	102.094
Likvide beholdninger		1.450.811	677.605
Omsætningsaktiver		1.491.990	779.699
Aktiver		53.591.990	49.279.699

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		13.290.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.756.025	12.755.898
Egenkapital		16.046.025	12.880.898
Udskudt skat		2.321.000	1.734.849
Hensatte forpligtelser		2.321.000	1.734.849
Gæld til realkreditinstitutter		33.271.452	32.903.981
Langfristede gældsforpligtelser	5	33.271.452	32.903.981
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	186.280	623.309
Deposita		690.415	664.985
Modtagne forudbetalinger fra kunder		241.638	210.691
Leverandører af varer og tjenesteydelser		232.271	116.062
Skyldig skat		0	96.864
Anden gæld		602.909	48.060
Kortfristede gældsforpligtelser		1.953.513	1.759.971
Gældsforpligtelser		35.224.965	34.663.952
Passiver		53.591.990	49.279.699
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	12.755.898	0	12.880.898
Kapitalforhøjelse	13.165.000	(13.165.000)	0	0
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	0	2.350.084	0	2.350.084
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.154.130)	(1.154.130)
Årets resultat	0	815.043	1.154.130	1.969.173
Egenkapital ultimo	13.290.000	2.756.025	0	16.046.025

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	331	4.325
Renteindtægter i øvrigt	5.099	16.843
	5.430	21.168

2 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.637.364	1.720.665
Øvrige finansielle omkostninger	296.073	0
	2.933.437	1.720.665

3 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	0	96.864
Ændring af udskudt skat	586.151	2.310.001
	586.151	2.406.865

4 Materielle aktiver

Investerings-
ejendomme
kr.

Kostpris primo	40.614.325
Tilgange	53.150
Kostpris ultimo	40.667.475
Dagsværdireguleringer primo	7.885.675
Årets dagsværdireguleringer	3.546.850
Dagsværdireguleringer ultimo	11.432.525
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.100.000

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

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,65% pr. 31.12.2025.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,0 mio. kr.
En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 6,2 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita på 932 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tilægges ejendomsværdien krone for krone.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.378 t.kr. Det lejebærende areal på ejendommen udgør 2.462 m², der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Hørning. Den budgetterede leje pr. m², der indgår i værdiberegningen for ejendommen det kommende år, udgør 1.162 kr.

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

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	186.280	623.309	33.271.452	32.577.561
	186.280	623.309	33.271.452	32.577.561

6 Personaleforhold

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

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. dags dato.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. dags dato.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 86 t.kr

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom i form af tinglyste realkreditpantebreve på i alt 33.600 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 52.100 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 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 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 mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.