

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 Holstebro Vejle
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

CVR-nr.: 42888877
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Kim Breyen, formand
Lars Sørensen
Per Visti Thomsen

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 Holstebro Vejle.

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 12.03.2026

Bestyrelse

Kim Breyen
formand

Lars Sørensen

Per Visti Thomsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i K/S Bolig Holstebro Vejle

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Holstebro Vejle 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 12.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at købe, eje og drive ejendommene i Under Egen, Holstebro og Dalglimt, Vejle.

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		1.982.129	2.044.487
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		2.367.150	8.433
Driftsresultat		4.349.279	2.052.920
Andre finansielle indtægter		2.650	12.146
Andre finansielle omkostninger	1	(415.357)	(401.475)
Årets resultat		3.936.572	1.663.591
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.350.000	1.500.000
Overført resultat		2.586.572	163.591
Resultatdisponering		3.936.572	1.663.591

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		44.400.000	42.000.000
Materielle aktiver	2	44.400.000	42.000.000
Anlægsaktiver		44.400.000	42.000.000
Andre tilgodehavender		17.569	6.254
Tilgodehavender		17.569	6.254
Likvide beholdninger		570.329	666.222
Omsætningsaktiver		587.898	672.476
Aktiver		44.987.898	42.672.476

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		12.342.000	12.342.000
Overført overskud eller underskud		3.106.568	519.996
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.350.000	1.500.000
Egenkapital		16.798.568	14.361.996
Gæld til realkreditinstitutter		27.108.864	27.301.629
Langfristede gældsforpligtelser	3	27.108.864	27.301.629
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	199.981	199.726
Deposita		662.502	620.383
Modtagne forudbetalinger fra kunder		125.282	102.221
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.847	62.968
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.854	9.438
Anden gæld		0	14.115
Kortfristede gældsforpligtelser		1.080.466	1.008.851
Gældsforpligtelser		28.189.330	28.310.480
Passiver		44.987.898	42.672.476
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	12.342.000	519.996	1.500.000	14.361.996
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat	0	2.586.572	1.350.000	3.936.572
Egenkapital ultimo	12.342.000	3.106.568	1.350.000	16.798.568

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	404.930	391.719
Øvrige finansielle omkostninger	10.427	9.756
	415.357	401.475

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	40.976.372
Tilgange	32.850
Kostpris ultimo	41.009.222
Dagsværdireguleringer primo	1.023.628
Årets dagsværdireguleringer	2.367.150
Dagsværdireguleringer ultimo	3.390.778
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.400.000

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

Investeringssejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,15% pr. 31.12.2025., mod 5,25% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,9 mio. kr. En

formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,7 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommene på 2.250 t.kr. mod 2.168 t.kr. sidste år.

For ejendommene er den budgetterede værdi af deposita på 788 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m2 for ejendommene det kommede år udgør 1.049 kr. mod 1.017 indeværende år. Det lejbærende areal på ejendommene udgør 2.581 m2, der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Holstebro og Vejle.

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

3 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	199.981	199.726	27.108.864	26.407.601
	199.981	199.726	27.108.864	26.407.601

4 Personaleforhold

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

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

5 Eventualforpligtelser

Komplementarselskab

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

Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 31.12.2026.
- Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 31.12.2026.

Der er under aftalen samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 227 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst realkreditpantebrev på i alt 28.209 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 5.319 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 44.400 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, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, hæftelsespræmie, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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.

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.

