

K/S Aarhus Detail, Hinnerup

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 39 32 28 89

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2026
Dirigent:

.....
Sander Buch Güllich

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

K/S Aarhus Detail, Hinnerup
Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Aarhus Detail, Hinnerup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. marts 2026

Bestyrelse:

Michael Pedro Bolt
formand

Thorvald Hjaltelin Hesselholt

K/S Aarhus Detail, Hinnerup
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

Til kommanditisterne i K/S Aarhus Detail, Hinnerup

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Aarhus Detail, Hinnerup 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 selskabet, 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.

K/S Aarhus Detail, Hinnerup
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

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 årsregnskabsloven.

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

Aarhus, den 13. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurischou
statsaut. revisor
mne34502

Casper Wolff Jespersen
statsaut. revisor
mne52597

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Aarhus Detail, Hinnerup
Adresse, postnr. by	Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	39 32 28 89
Stiftet	9. februar 2018
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Pedro Bolt, formand Thorvald Hjaltelin Hesselholt

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Samsøvej 42, 8382 Hinnerup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på t.kr. 380.

Låneomkostninger som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen amortiseres regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets amortisering på låneomkostninger er på t.kr. 2 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og amortisering af låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 492, hvilket ledelsen anser som værende på niveau med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	921.610	909.957
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-15.000	-15.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	906.610	894.957
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	380.000	220.000
	Resultat før finansielle poster	1.286.610	1.114.957
	Finansielle indtægter	444	2.457
	Finansielle omkostninger	-417.202	-433.934
	Årets resultat	<u>869.852</u>	<u>683.480</u>

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	450.000	0
Overført resultat	<u>419.852</u>	<u>683.480</u>
	<u><u>869.852</u></u>	<u><u>683.480</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	16.230.000	15.850.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>7.500</u>	<u>22.500</u>
		<u>16.237.500</u>	<u>15.872.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.237.500</u>	<u>15.872.500</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	<u>558</u>	<u>386</u>
		<u>558</u>	<u>386</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>253.968</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>558</u>	<u>254.354</u>
	AKTIVER I ALT	<u>16.238.058</u>	<u>16.126.854</u>

PASSIVER		
Egenkapital		
Kommanditselskabskapital	3.700.000	3.700.000
Overført resultat	4.348.212	3.928.360
Egenkapital i alt	<u>8.048.212</u>	<u>7.628.360</u>
Gældsforpligtelser		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.614.064	7.968.786
	<u>7.614.064</u>	<u>7.968.786</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	354.722	341.573
Gæld til banker	769	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.124	0
Gæld til komplementarselskabet	61.978	59.972
Anden gæld	130.189	128.163
	<u>575.782</u>	<u>529.708</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.189.846</u>	<u>8.498.494</u>
PASSIVER I ALT	<u>16.238.058</u>	<u>16.126.854</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Antal ansatte
- 5 Kontraktlige forpligtelser
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Kommandit- selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	3.700.000	3.928.360	7.628.360
Overført via resultatdisponering	0	869.852	869.852
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-450.000	-450.000
Egenkapital 31. december 2025	<u>3.700.000</u>	<u>4.348.212</u>	<u>8.048.212</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Arsrapporten for K/S Aarhus Detail, Hinnerup for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS18.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Materielle anlægsaktiver

<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
------------------------------------	--	--------------

kr.

Kostpris 1. januar 2025	12.919.830	120.000	13.039.830
Kostpris 31. december 2025	12.919.830	120.000	13.039.830
Opskrivninger 1. januar 2025	2.930.170	0	2.930.170
Årets værdireguleringer	380.000	0	380.000
Opskrivninger 31. december 2025	3.310.170	0	3.310.170
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	0	97.500	97.500
Overført	0	15.000	15.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	0	112.500	112.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	16.230.000	7.500	16.237.500

Investeringssejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom beliggende i Hinnerup ved Aarhus.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	2025	2024
Ejendomstype/-kategori		
Dagsværdi af investeringsejendommen	16.230.000	15.850.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	380.000	220.000
Dagsværdihierarki	3	3
Afkastkrav i %	6,50 %	6,51 %
Stigning i markedsleje	2,25 %	1,35 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,00 %	0,00 %
Udvendig vedligeholdelsesomkostninger pr. m2	23	23
Antal lejere	1	1
Resterende bindingsperiode i antal måneder	153	165

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 16.230 t.kr. pr. 31/12/2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med -1.160 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.350 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.968.786</u>	<u>354.722</u>	<u>7.614.064</u>	<u>5.959.952</u>
	<u>7.968.786</u>	<u>354.722</u>	<u>7.614.064</u>	<u>5.959.952</u>

Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Kontraktlige forpligtelser

Andre økonomiske forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2026. Restløbetiden udgør 1 år.

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter er der afgivet ejerpantebreve på 1.500 t.kr. i virksomhedens materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 16.230 t.kr.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 7.969 t.kr. er stillet pant i virksomhedens materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 16.230 t.kr.

Selskabets bankforbindelser og realkreditinstitutter har endvidere transport i huslejeindtægter samt i eventuelle udbetalinger fra bygningsforsikring.