



K/S Bolig Højgårdsparken Haderslev II

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 42604283

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.04.2024

Lykke Gamby
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.04.2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 revisors 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 04.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Jonas Thøstesen Svensson

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Højgårdsparken, 6100 Haderslev.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 50 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende, men det skyldes udefra tilkommende forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.786.437	577.170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(700.000)	6.188.280
Driftsresultat		1.086.437	6.765.450
Andre finansielle indtægter		3.330	0
Andre finansielle omkostninger	1	(1.039.653)	(730.451)
Årets resultat		50.114	6.034.999
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	300.000
Overført resultat		(449.886)	5.734.999
Resultatdisponering		50.114	6.034.999

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		38.400.000	39.100.000
Materielle aktiver	2	38.400.000	39.100.000
Anlægsaktiver		38.400.000	39.100.000
Andre tilgodehavender		0	26.000
Tilgodehavender		0	26.000
Likvide beholdninger		860.638	948.548
Omsætningsaktiver		860.638	974.548
Aktiver		39.260.638	40.074.548

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		13.080.000	13.080.000
Overført overskud eller underskud		1.058.445	1.508.331
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	300.000
Egenkapital		14.638.445	14.888.331
Gæld til realkreditinstitutter		23.219.507	23.583.961
Langfristede gældsforpligtelser	3	23.219.507	23.583.961
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	438.593	534.738
Deposita		567.152	568.650
Modtagne forudbetalinger fra kunder		286.696	189.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.820	304.318
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.131	5.000
Anden gæld		20.294	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.402.686	1.602.256
Gældsforpligtelser		24.622.193	25.186.217
Passiver		39.260.638	40.074.548
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	13.080.000	1.508.331	300.000	14.888.331
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(300.000)	(300.000)
Årets resultat	0	(449.886)	500.000	50.114
Egenkapital ultimo	13.080.000	1.058.445	500.000	14.638.445

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2021/22 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	206	314.730
Renteomkostninger i øvrigt	1.034.447	191.610
Øvrige finansielle omkostninger	5.000	224.111
	1.039.653	730.451

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	32.911.720
Kostpris ultimo	32.911.720
Dagsværdireguleringer primo	6.188.280
Årets dagsværdireguleringer	(700.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	5.488.280
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.400.000

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

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,25 % pr. 31.12.2023, imod 5,0 % sidste år.

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

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommen på 1.974 t.kr., imod 1.918 t.kr. sidste år.

For ejendommen er den budgetterede værdi af deposita på 756 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m² for ejendommen det kommende år udgør 1.208 kr.

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

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	438.593	534.738	23.219.507	21.436.070
	438.593	534.738	23.219.507	21.436.070

4 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 553 t.kr.

5 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 38.400 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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.

Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår var selskabets første regnskabsår og dækker perioden 16.08.2021 - 31.12.2022. Dermed er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene for 2023, som udgør 12 måneder.

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 fra bankindestående.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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.