



**K/S Bolig Højgårdsparken
Haderslev II**

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

Årsrapport 16.08.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.05.2023

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	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: 16.08.2021 - 31.12.2022

Bestyrelse

Christian Gersdorff Stenbjerre

Bo Helligsøe

Bendt Mortensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16.08.2021 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 16.08.2021 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 16.08.2021 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 02.05.2023

Bestyrelse

Christian Gersdorff Stenbjerre

Bo Helligsøe

Bendt Mortensen

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 16.08.2021 - 31.12.2022 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 revisoreres 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 02.05.2023

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 6.035 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		577.170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.188.280
Driftsresultat		6.765.450
Andre finansielle omkostninger	1	(730.451)
Årets resultat		6.034.999
Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000
Overført resultat		5.734.999
Resultatdisponering		6.034.999

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

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

Passiver

	Note	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		13.080.000
Overført overskud eller underskud		1.508.331
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000
Egenkapital		14.888.331
Gæld til realkreditinstitutter		23.583.961
Langfristede gældsforpligtelser	3	23.583.961
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	534.738
Deposita		568.650
Modtagne forudbetalinger fra kunder		189.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		304.318
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.602.256
Gældsforpligtelser		25.186.217
Passiver		40.074.548
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	1	0	0	1
Kapitalforhøjelse	6.232.552	(4.232.552)	0	2.000.000
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	6.847.447	5.884	0	6.853.331
Årets resultat	0	5.734.999	300.000	6.034.999
Egenkapital ultimo	13.080.000	1.508.331	300.000	14.888.331

Der er i året foretaget kapitalforhøjelse af selskabets stamkapital ved overførsel fra selskabets frie reserver af 6.232.552 kr. Selskabets investorer har derudover valgt at indskyde 2.000.000 i selskabet, der er tilført selskabets frie reserver.

Selskabet har yderligere foretaget kapitalforhøjelse ved gældskonvertering af samlet 6.853.331, hvoraf 6.847.447 overføres til selskabets stamkapital og 5.884 kr. overføres til selskabets frie reserver.

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22
	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	314.730
Renteomkostninger i øvrigt	191.610
Øvrige finansielle omkostninger	224.111
	730.451

2 Materielle aktiver

	Investerings-
	ejendomme
	kr.
Tilgange	32.911.720
Kostpris ultimo	32.911.720
Årets dagsværdireguleringer	6.188.280
Dagsværdireguleringer ultimo	6.188.280
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.100.000

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 5,0% pr. 31.12.2022, imod 4,58% aftaleindgåelse om køb i medio 2021.

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

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommen på 1.918 t.kr. For ejendommen er den budgetterede værdi af deposita på 758 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 1.178 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 1.970 m2.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	534.738	23.583.961	21.476.590
	534.738	23.583.961	21.476.590

4 Eventualforpligtelser

Hæftelsesforpligtelse

Selskabet er et kommanditselskab og har derfor en komplementar, Bolig Højgårdsparken Haderslev II Komplementar ApS.

Komplementaren hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Derfor er kommanditselskabet forpligtet til årligt at honorere komplementaren med 10% af selskabskapitalen i komplementaren.

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 uopsigelighedsperioden for samlet 692 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 39.100 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger

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.

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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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 finansiel 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.