

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 Rytterhus Furesø
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

CVR-nr.: 28107021
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Jens Hjortshøj, formand
Poul Mogensen
Theis Rauhe

Direktion

Poul Mogensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

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

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 26.03.2026

Direktion

Poul Mogensen

Bestyrelse

Jens Hjortshøj
formand

Poul Mogensen

Theis Rauhe

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Rytterhus Furesø

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Rytterhus Furesø 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 26.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Paltholmvej, 3520 Farum.

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		4.293.285	3.989.310
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		6.157.812	2.778.015
Driftsresultat		10.451.097	6.767.325
Andre finansielle indtægter		3.126	22.983
Andre finansielle omkostninger		(1.576.754)	(1.885.639)
Resultat før skat		8.877.469	4.904.669
Skat af årets resultat	1	(1.954.733)	(1.081.253)
Årets resultat		6.922.736	3.823.416
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.455.000	1.200.000
Overført resultat		5.467.736	2.623.416
Resultatdisponering		6.922.736	3.823.416

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		101.500.000	95.300.000
Materielle aktiver	2	101.500.000	95.300.000
Anlægsaktiver		101.500.000	95.300.000
Andre tilgodehavender		4.904	5.674
Tilgodehavende skat		0	10.672
Periodeafgrænsningsposter		0	46.819
Tilgodehavender		4.904	63.165
Likvide beholdninger		1.595.734	1.248.010
Omsætningsaktiver		1.600.638	1.311.175
Aktiver		103.100.638	96.611.175

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		14.400.000	14.400.000
Overført overskud eller underskud		18.891.235	13.423.499
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.455.000	1.200.000
Egenkapital		34.746.235	29.023.499
Udskudt skat		7.477.000	6.130.000
Hensatte forpligtelser		7.477.000	6.130.000
Gæld til realkreditinstitutter		57.454.735	58.101.479
Langfristede gældsforpligtelser	3	57.454.735	58.101.479
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	673.038	640.337
Deposita		1.311.087	1.286.244
Modtagne forudbetalinger fra kunder		467.510	458.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser		786.136	752.891
Skyldig skat		26.130	0
Anden gæld		158.767	217.902
Kortfristede gældsforpligtelser		3.422.668	3.356.197
Gældsforpligtelser		60.877.403	61.457.676
Passiver		103.100.638	96.611.175
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	14.400.000	13.423.499	1.200.000	29.023.499
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.200.000)	(1.200.000)
Årets resultat	0	5.467.736	1.455.000	6.922.736
Egenkapital ultimo	14.400.000	18.891.235	1.455.000	34.746.235

Noter

1 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	606.130	476.328
Ændring af udskudt skat	1.347.000	603.000
Regulering vedrørende tidligere år	1.603	1.925
	1.954.733	1.081.253

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	67.867.697
Tilgange	42.188
Kostpris ultimo	67.909.885
Dagsværdireguleringer primo	27.432.303
Årets dagsværdireguleringer	6.157.812
Dagsværdireguleringer ultimo	33.590.115
Regnskabsmæssig værdi ultimo	101.500.000

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

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af

den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,50% pr. 31.12.2025 mod 4,63% sidste år. En forhøjelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10,0 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 12,5 mio. kr.

Forrentning af deposita og forudbetalt leje på 1.779 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 4.487 t.kr. mod 4.331 t.kr. sidste år.

Den budgetterede leje pr. m2, der indgår i værdiberegningen for ejendommen det kommende år, udgør 1.658 kr. imod 1.609 kr. sidste år.

Det lejebærende areal på ejendommen udgør 3.242 m², der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Farum.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3 måneder. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommen.

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	673.038	640.337	57.454.735	51.115.078
	673.038	640.337	57.454.735	51.115.078

4 Personaleforhold

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

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

5 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 115 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 60.228 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 101.500 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 driftsindtægter, andre eksterne omkostninger samt 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder rykkergebyrer.

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 og amortisering af finansielle forpligtelser 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 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 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.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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.

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.

