

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 Funder Kirkevej Silkeborg
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

CVR-nr.: 41874031
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

John Lennart Boutrup, formand
Kim Breyen
Anders Christensen

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 Funder Kirkevej Silkeborg.

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 24.02.2026

Bestyrelse

John Lennart Boutrup
formand

Kim Breyen

Anders Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i K/S Bolig Funder Kirkevej Silkeborg

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Funder Kirkevej Silkeborg 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 24.02.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Funder Trindager, 8600 Silkeborg.

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		1.872.550	1.723.749
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		2.000.000	695.350
Driftsresultat		3.872.550	2.419.099
Andre finansielle indtægter		3.441	15.755
Andre finansielle omkostninger	1	(375.409)	(360.285)
Årets resultat		3.500.582	2.074.569
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
Ekstraordinært udbytteudloddet i regnskabsåret		1.500.000	0
Overført resultat		800.582	2.074.569
Resultatdisponering		3.500.582	2.074.569

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		44.100.000	42.100.000
Materielle aktiver	2	44.100.000	42.100.000
Anlægsaktiver		44.100.000	42.100.000
Periodeafgrænsningsposter		65.880	76.920
Tilgodehavender		65.880	76.920
Likvide beholdninger		875.121	1.492.190
Omsætningsaktiver		941.001	1.569.110
Aktiver		45.041.001	43.669.110

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		11.710.000	11.710.000
Overført overskud eller underskud		2.680.919	1.880.337
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
Egenkapital		15.590.919	13.590.337
Gæld til realkreditinstitutter		27.945.512	28.154.582
Langfristede gældsforpligtelser	3	27.945.512	28.154.582
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	215.339	215.134
Deposita		623.332	579.930
Modtagne forudbetalinger fra kunder		187.873	363.552
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.309	26.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.477	13.827
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	600.000
Anden gæld		377.240	125.123
Kortfristede gældsforpligtelser		1.504.570	1.924.191
Gældsforpligtelser		29.450.082	30.078.773
Passiver		45.041.001	43.669.110
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	11.710.000	1.880.337	0	0	13.590.337
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.500.000)	0	(1.500.000)
Årets resultat	0	800.582	1.500.000	1.200.000	3.500.582
Egenkapital ultimo	11.710.000	2.680.919	0	1.200.000	15.590.919

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	650	475
Renteomkostninger i øvrigt	364.759	349.810
Øvrige finansielle omkostninger	10.000	10.000
	375.409	360.285

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	33.791.769
Kostpris ultimo	33.791.769
Dagsværdireguleringer primo	8.308.231
Årets dagsværdireguleringer	2.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	10.308.231
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.100.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering 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 4,75% pr. 31.12.2025, i lighed med sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,1 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,1 mio. kr.

Den forventede leje pr. m2 for ejendommen det kommende år udgør 1.138 kr, imod 1.103 kr. forrige år.
Størrelsen på ejendommen udgør 2.246 m2.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommen på 2.057 t.kr.
For ejendommen er værdien af deposita på 811 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 eller 12 måneders varsel afhængig af den individuelle lejekontrakt. 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	215.339	215.134	27.945.512	27.170.325
	215.339	215.134	27.945.512	27.170.325

4 Personaleforhold

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

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

5 Eventualforpligtelser

Hæftelsesforpligtelse

Selskabet er et kommanditselskab og har derfor en komplementar, Funder Kirkevej Silkeborg Komplementar ApS.

Komplementaren hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Derfor er kommanditselskabet forpligtet til årligt at honorere komplementaren med 10 t.kr.

Ejendoms-, og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 01.01.2027.

- Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 01.01.2027.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 217 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst realkreditpantebrev på i alt 29.120 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 44.100 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, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringssejendomme 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.

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.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

