

Fusager Ejendomme ApS

Ærøvej 8, 8800 Viborg
CVR-nr. 34 70 51 51

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.02.26

Kristian Fusager
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Fusager Ejendomme ApS
Ærøvej 8
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 34 70 51 51
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kristian Fusager

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Modervirksomhed

Fusager Holding ApS, Viborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Fusager Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. februar 2026

Direktionen

Kristian Fusager

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Fusager Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fusager Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Viborg, den 26. februar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26713

	2025	2024
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	811.822	766.723
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	96.087	41.127
Resultat af primær drift	907.909	807.850
Finansielle indtægter	257	3.711
² Finansielle omkostninger	-569.437	-619.610
Resultat før skat	338.729	191.951
Skat af årets resultat	-74.518	-42.229
Årets resultat	264.211	149.722
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	264.211	149.722
I alt	264.211	149.722

AKTIVER

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Note		
Investeringsejendomme	17.990.993	17.894.906
Materielle anlægsaktiver i alt	17.990.993	17.894.906
Anlægsaktiver i alt	17.990.993	17.894.906
Andre tilgodehavender	25.479	0
Tilgodehavender i alt	25.479	0
Likvide beholdninger	35.874	467.565
Omsætningsaktiver i alt	61.353	467.565
Aktiver i alt	18.052.346	18.362.471

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	3.106.835	2.842.624
Egenkapital i alt	3.186.835	2.922.624
Hensættelser til udskudt skat	418.928	371.935
Hensatte forpligtelser i alt	418.928	371.935
³ Gæld til kreditinstitutter	5.122.932	5.388.103
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.122.932	5.388.103
³ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	249.332	237.016
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.093	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.761.976	8.128.767
Deposita	245.235	241.325
Selskabsskat	27.525	33.439
Anden gæld	17.490	1.024.262
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.323.651	9.679.809
Gældsforpligtelser i alt	14.446.583	15.067.912
Passiver i alt	18.052.346	18.362.471
⁴ Oplysninger om dagsværdi		
⁵ Eventualforpligtelser		
⁶ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
⁷ Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	80.000	2.692.902	2.772.902
Forslag til resultatdisponering	0	149.722	149.722
Saldo pr. 31.12.24	80.000	2.842.624	2.922.624
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	80.000	2.842.624	2.922.624
Forslag til resultatdisponering	0	264.211	264.211
Saldo pr. 31.12.25	80.000	3.106.835	3.186.835

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive udlejning af fast ejendom.

	2025	2024
	DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	332.892	303.874
Renteomkostninger i øvrigt	233.405	312.595
Øvrige finansielle omkostninger	3.140	3.141
I alt	569.437	619.610

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til kreditinstitutter	249.332	4.068.807	5.372.264	5.625.119
I alt	249.332	4.068.807	5.372.264	5.625.119

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	17.990.993
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	96.087

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Der er tale om 6 udlejningsjendomme og 1 erhvervsjendom.

Fastsættelse af dagsværdien baseres på et forventet normaliseret driftsresultat på t. DKK 1.062 og et afkastkrav på mellem 3,75% og 8,90%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, samt udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancetidspunktet indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal. Driftsomkostningerne er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til drifter af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at kunne opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Fusager Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.461, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 11.951. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 7.926 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og virksomhedens ejerpantebreve på i alt t.DKK 535 henligger i selskabets besiddelse.

	2025	2024
--	------	------

7. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.