

# Fole Boligselskab ApS

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 38 30 09 03

01.01.2025 - 31.12.2025

Præstegårdsvej 11, 6510 Gram

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. april 2026

---

Lars Birk Holst  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Tilsynsråd og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Fole Boligselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fole, den 1. april 2026

### Direktion

Henning Beyer  
direktør

### Tilsynsråd

Lars Birk Holst  
formand

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Fole Boligselskab ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Fole Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødning, den 1. april 2026

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 33 26 99

Johan Juhl Thomsen  
Registreret revisor  
mne15931

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Fole Boligselskab ApS Præstegårdsvej 11 6510 Gram
	CVR-nr.: 38300903
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Stiftet: 23. december 2016
	Regnskabsår: 9. regnskabsår
	Hjemsted: Haderslev
<b>Tilsynsråd</b>	Lars Birk Holst, formand
<b>Direktion</b>	Henning Beyer, direktør
<b>Revisor</b>	Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab CVR-nr.: 31332699 Østergade 13 6630 Rødding

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom og kapitalandele, samt udlejning af fast ejendom.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>59.762</b>	<b>107.736</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-25.723</u>	<u>-25.723</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>34.039</b>	<b>82.013</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.948	-3.169
Finansielle indtægter		28.412	26.346
Finansielle omkostninger	2	<u>-53.610</u>	<u>-50.297</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.789</b>	<b>54.893</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-7.876</u>	<u>-19.055</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>14.913</u></b>	<b><u>35.838</u></b>
Årets henlæggelse til andre reserver		13.948	-3.169
Overført resultat		<u>965</u>	<u>39.007</u>
		<b><u>14.913</u></b>	<b><u>35.838</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	1.092.007	1.117.730
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.092.007</b>	<b>1.117.730</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	88.757	74.809
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		1.031.751	956.422
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.120.508</b>	<b>1.031.231</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.212.515</b>	<b>2.148.961</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		70.228	60.742
<b>Tilgodehavender</b>		<b>70.228</b>	<b>60.742</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>42.504</b>	<b>39.265</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>112.732</b>	<b>100.007</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.325.247</b>	<b>2.248.968</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		63.657	49.709
Overført resultat		<u>174.773</u>	<u>173.808</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>288.430</b></u>	<u><b>273.517</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>322.422</u>	<u>353.704</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<u><b>322.422</b></u>	<u><b>353.704</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	31.745	33.613
Gæld til tilknyttede virksomheder		89.017	48.990
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.465.379	1.422.220
Selskabsskat		25.406	12.581
Skyldigt sambeskatningsbidrag		32.698	38.443
Anden gæld		<u>70.150</u>	<u>65.900</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.714.395</b></u>	<u><b>1.621.747</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>2.036.817</b></u>	<u><b>1.975.451</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>2.325.247</b></u></u>	<u><u><b>2.248.968</b></u></u>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	49.709	173.808	273.517
Årets resultat	<u>0</u>	<u>13.948</u>	<u>965</u>	<u>14.913</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>63.657</u></b>	<b><u>174.773</u></b>	<b><u>288.430</u></b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.585	125
Andre finansielle omkostninger	<u>52.025</u>	<u>50.172</u>
	<u><b>53.610</b></u>	<u><b>50.297</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.876	18.282
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>773</u>
	<u><b>7.876</b></u>	<u><b>19.055</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025		<u>1.312.170</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>1.312.170</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		194.440
Årets afskrivninger		<u>25.723</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		<u>220.163</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<u><b>1.092.007</b></u>



## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2025	<u>25.100</u>	<u>25.100</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>25.100</u>	<u>25.100</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	49.709	52.878
Årets opskrivninger, netto	<u>13.948</u>	<u>-3.169</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>63.657</u>	<u>49.709</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>88.757</u></b>	<b><u>74.809</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		2025		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>387.317</u>	<u>354.167</u>	<u>31.745</u>	<u>161.599</u>
	<b><u>387.317</u></b>	<b><u>354.167</u></b>	<b><u>31.745</u></b>	<b><u>161.599</u></b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen t.kr. 25.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit: Realkreditpantebrev med pant i matr. nr. 335, Fole Ejerlav, nom. 660.000 kr.

Ejendommen er bogført til t.kr. 1.092.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fole Boligselskab ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes på det tidspunkt, hvor den underliggende transaktion gennemføres.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration m.v.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede - virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

## Anvendt regnskabspraksis

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### Brugstid Restværdi

Bygninger 25 år 50 %

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder som her måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder som her med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder som her bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Fole Boligselskab ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Fole Boligselskab ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balance, men oplyses alene i noterne.