

# FOKDAL INVEST. HORNBAEK A/S

Store Kongensgade 53B, 3. 1, 1264 København K  
CVR-nr.: 11 78 62 43

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 14. april 2026

---

Eva Fokdal

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havneholmen 2, 6. sal  
DK-2450 København SV  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 39 15 52 00  
København@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	FOKDAL INVEST. HORNBÆK A/S Store Kongensgade 53B, 3. 1 1264 København K
	CVR-nr.: 11 78 62 43 Stiftet: 20. juni 1987 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mads Fokdal Christiansen, formand Eva Fokdal Peter Gorm Christiansen
<b>Direktion</b>	Eva Fokdal
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Munkeengen 30 3400 Hillerød

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for FOKDAL INVEST. HORNÆK A/S.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2026 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 14. april 2026

Direktion:

---

Eva Fokdal

Bestyrelse:

---

Mads Fokdal Christiansen  
Formand

---

Eva Fokdal

---

Peter Gorm Christiansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i FOKDAL INVEST. HORNBÆK A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FOKDAL INVEST. HORNBÆK A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter periodens afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>391.369</b>	<b>456.358</b>
Personaleomkostninger	1	0	-20.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-157.000	61.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>234.369</b>	<b>497.358</b>
Andre finansielle indtægter		509.968	468.427
Andre finansielle omkostninger		-242.126	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>502.211</b>	<b>965.785</b>
Skat af årets resultat	2	-112.948	-213.246
<b>Årets resultat</b>		<b>389.263</b>	<b>752.539</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		79.400	67.500
Overført resultat		309.863	685.039
<b>I alt</b>		<b>389.263</b>	<b>752.539</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		5.190.000	5.347.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>5.190.000</b>	<b>5.347.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		944.812	289.146
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>944.812</b>	<b>289.146</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.134.812</b>	<b>5.636.146</b>
Andre tilgodehavender		148	5.050
<b>Tilgodehavender</b>		<b>148</b>	<b>5.050</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	4.275.735	5.450.257
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>4.275.735</b>	<b>5.450.257</b>
Likvide beholdninger		2.193.097	1.312.836
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.468.980</b>	<b>6.768.143</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.603.792</b>	<b>12.404.289</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		11.264.292	10.954.429
Foreslået udbytte for regnskabsåret		79.400	67.500
<b>Egenkapital</b>		<b>11.843.692</b>	<b>11.521.929</b>
Hensættelser til udskudt skat		624.058	658.598
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>624.058</b>	<b>658.598</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.998	49.999
Selskabsskat		85.956	159.454
Anden gæld		88	14.309
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>136.042</b>	<b>223.762</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>136.042</b>	<b>223.762</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.603.792</b>	<b>12.404.289</b>

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	10.954.429	67.500	11.521.929
Forslag til resultatdisponering		309.863	79.400	389.263
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-67.500	-67.500
<b><u>Egenkapital 31. december 2025</u></b>	<b>500.000</b>	<b>11.264.292</b>	<b>79.400</b>	<b>11.843.692</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	0	20.000
	<b>0</b>	<b>20.000</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	147.488	199.826
Regulering af udskudt skat	-34.540	13.420
	<b>112.948</b>	<b>213.246</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendør
Kostpris 1. januar 2025		3.099.286
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>3.099.286</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		2.247.714
Årets værdireguleringer		-157.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>		<b>2.090.714</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>5.190.000</b>

## Noter

### 3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendom
Dagsværdi 31. december 2025	5.190.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-157.000

#### *Dagsværdi for erhvervsjendom*

Ejendommen består af udlejningsejendom i Hornbæk. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast vurderes at udgøre ca. 361 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området. Der er ved beregning af dagsværdi foretaget et fradrag på 10% til istandsættelse/indretning i forbindelse med en eventuel ny lejer.

### 4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2025	2.007.902
Tilgang	655.666
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>2.663.568</b>
Værdireguleringer 1. januar 2025	-1.718.756
<b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>	<b>-1.718.756</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>944.812</b>

### 5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2024	4.275.735
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	275.822

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FOKDAL INVEST. HORNBÆK A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopførelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.