

AB Udlejning, Bording ApS
Annalyst 126
7430 Ikast

CVR-nr.: 10125464

ÅRSRAPPORT

1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 23. marts 2026

Morten Bundgaard
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for AB Udlejning, Bording ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 23. marts 2026

Direktion

Morten Bundgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i AB Udlejning, Bording ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AB Udlejning, Bording ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Silkeborg, den 23. marts 2026

Blicher Revision & Rådgivning, Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
CVR nr.: 78337818

Jan Hjorth
statsaut. revisor
mne15242

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: AB Udlejning, Bording ApS
Annalyst 126
7430 Ikast

Telefon: 40 70 19 22

E-mail: mb@holmgaard.nu

CVR-nr.: 10125464

Stiftet: 24. januar 2003

Kommune: Ikast-Brande

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Morten Bundgaard

Revisor: Blicher Revision & Rådgivning,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor
Oliver Victor Møberg, revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
Bruttofortjeneste	117.047	50
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-66
Resultat før finansielle poster	117.047	-16
Andre finansielle indtægter.....	352	0
Andre finansielle omkostninger.....	-69.530	-116
Resultat før skat	47.869	-132
3 Skat af årets resultat.....	-11.598	28
Årets resultat	36.271	-104
Overført resultat.....	36.271	-104
Forslag til resultatdisponering	36.271	-104

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
Investeringsejendomme.....	<u>2.600.000</u>	<u>2.600</u>
4 Materielle anlægsaktiver.....	<u>2.600.000</u>	<u>2.600</u>
Anlægsaktiver.....	<u>2.600.000</u>	<u>2.600</u>
Selskabsskat.....	3.402	8
Andre tilgodehavender.....	<u>0</u>	<u>7</u>
Tilgodehavender.....	<u>3.402</u>	<u>15</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>3.402</u>	<u>15</u>
Aktiver.....	<u>2.603.402</u>	<u>2.615</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
Virksomhedskapital.....	80.000	80
Reserve for investeringsaktiver, primo.....	442.693	443
Overført resultat.....	171.232	135
Foreslået udbytte.....	0	0
Egenkapital.....	693.925	658
Hensættelser til udskudt skat.....	151.000	144
Hensatte forpligtigelser	151.000	144
Prioritetsgæld.....	1.464.988	1.526
Deposita.....	62.010	49
5 Langfristede gældsforpligtigelser.....	1.526.998	1.575
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	58.261	58
Gæld til kreditinstitutter.....	129.947	111
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	6.500	13
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	19
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	16.771	37
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	231.479	238
Passiver.....	2.603.402	2.615
6 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
Virksomhedskapital primo.....	80.000	80
Virksomhedskapital ultimo.....	80.000	80
Reserve for investeringsaktiver, primo.....	442.693	443
Reserve for investeringsaktiver, ultimo.....	442.693	443
Overført overskud eller tab, primo.....	134.961	239
Årets resultat.....	36.271	-104
Overført overskud eller tab, ultimo.....	171.232	135
Foreslået udbytte, primo.....	0	69
Udloddet udbytte.....	0	-69
Foreslået udbytte, ultimo.....	0	0
Egenkapital.....	693.925	658

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed som følge af aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav.

Ejendommene er beliggende i Bording, og omfatter bolig- og erhvervs-ejendomme. Det markedsbaserede afkast tager udgangspunkt i mæglervurdering for lignende område, og er ansat til 8,5%.

	2025	2024
	DKK	DKK 1000
2 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget.....	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	4.598	0
Regulering af udskudt skat.....	<u>7.000</u>	<u>-28</u>
Skat af årets resultat.....	<u>11.598</u>	<u>-28</u>

NOTER

	Investerings ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	<u>2.223.564</u>
Kostpris, ultimo.....	<u>2.223.564</u>
Opskrivninger, primo.....	<u>376.436</u>
Opskrivninger, ultimo.....	<u>376.436</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....	<u>2.600.000</u>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for erhvervsejendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8,5

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Erhvervsejendomme	8,0	2.775.000	2.600.000	175.000
Erhvervsejendomme	8,5	2.600.000	2.600.000	0
Erhvervsejendomme	9,0	2.445.000	2.600.000	155.000

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld.....	1.583.331	1.523.249	58.261	1.192.775
Deposita.....	<u>50.310</u>	<u>62.010</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser..	<u>1.633.641</u>	<u>1.585.259</u>	<u>58.261</u>	<u>1.192.775</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 1.523.249 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 2.600.000. Endvidere er der deponeret ejerpantebreve på kr. 324.000 til sikkerhed for lån i pengeinstitut.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for AB Udlejning, Bording ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringssejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.