

# A/S Bolig Funder Skovparken

Sønderhøj , 8,3, 8260 Viby J

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 29 40 54 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 03/03/2026

**Christian Stenbjerre**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A/S Bolig Funder Skovparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 3. marts 2026

### Direktion

**Freddy Sørensen**  
direktør

### Bestyrelse

**Torben Simonsen**  
formand

**Michael Tromborg Skanderby**

**Freddy Sørensen**

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i A/S Bolig Funder Skovparken

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Funder Skovparken 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 3. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Mads Meldgaard**

statsautoriseret revisor

mne24826

**Line Borregaard**

statsautoriseret revisor

mne34353

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	A/S Bolig Funder Skovparken Sønderhøj , 8,3 8260 Viby J CVR-nr: 29 40 54 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Torben Simonsen, formand Michael Tromborg Skanderby Freddy Sørensen
<b>Direktion</b>	Freddy Sørensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>2.582.349</b>	<b>2.661.829</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		2.078.500	60.440
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>4.660.849</b>	<b>2.722.269</b>
Finansielle indtægter		1.484	9.686
Finansielle omkostninger		-663.516	-391.188
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.998.817</b>	<b>2.340.767</b>
Skat af årets resultat	3	-883.736	-517.767
<b>Årets resultat</b>		<b>3.115.081</b>	<b>1.823.000</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	600.000
Overført resultat	2.715.081	1.223.000
	<b>3.115.081</b>	<b>1.823.000</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		66.800.000	64.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>66.800.000</b>	<b>64.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>66.800.000</b>	<b>64.700.000</b>
Andre tilgodehavender		47.778	69.998
Selskabsskat		16.720	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>64.498</b>	<b>69.998</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>527.186</b>	<b>608.571</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>591.684</b>	<b>678.569</b>
<b>Aktiver</b>		<b>67.391.684</b>	<b>65.378.569</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		12.740.000	12.740.000
Overført resultat		11.652.741	8.937.660
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>24.792.741</b>	<b>22.277.660</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.064.489	6.608.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.064.489</b>	<b>6.608.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.501.187	34.483.684
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>33.501.187</b>	<b>34.483.684</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.003.556	1.001.915
Modtagne forudbetalinger fra kunder		121.615	110.142
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.022	74.624
Selskabsskat		0	8.789
Deposita		852.074	813.755
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.033.267</b>	<b>2.009.225</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.534.454</b>	<b>36.492.909</b>
<b>Passiver</b>		<b>67.391.684</b>	<b>65.378.569</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	12.740.000	8.937.660	600.000	22.277.660
Betalt ordinært udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	2.715.081	400.000	3.115.081
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>12.740.000</b>	<b>11.652.741</b>	<b>400.000</b>	<b>24.792.741</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Funder Møllevej, 8600 Silkeborg.

### 2. Medarbejderforhold

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

### 3. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	423.280	501.789
Årets udskudte skat	456.489	13.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.967	2.978
	<b>883.736</b>	<b>517.767</b>

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	35.661.199
Tilgang i årets løb	21.500
Kostpris 31. december	<b>35.682.699</b>
Værdireguleringer 1. januar	29.038.801
Årets værdireguleringer	2.078.500
Værdireguleringer 31. december	<b>31.117.301</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>66.800.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene 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, mod 4,76 % sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,4 mio. kr. Yderligere, vil en formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point forøge den samlede dagsværdi med 8 mio. kr.

Forrentning af kontante deposita og forudbetalt leje på 974 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 3.219 t.kr. mod 3.110 t.kr. sidste år. Det lejbærende areal på ejendommen udgør 3.816 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Funder, Silkeborg. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsiges lejemålene med 3 eller 12 måneders varsel afhængig af den individuelle lejekontrakt. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	29.532.641	30.670.759
Mellem 1 og 5 år	3.968.546	3.812.925
Langfristet del	33.501.187	34.483.684
Inden for 1 år	1.003.556	1.001.915
	<b>34.504.743</b>	<b>35.485.599</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	66.800.000	64.700.000
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået følgende aftaler:		
- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel.		
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 3 måneders varsel.		
Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet	69.231	67.000

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Bolig Funder Skovparken for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

#### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, ejendomsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

###### *Afkastbaseret model*

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

Investeringsejendomme 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.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Egenkapital

###### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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 resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

##### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.