

# Fonden Boligbyen Liselund

Hüttel-Sørensens Vej 61, 9310 Vodskov

CVR-nr. 10 74 38 85

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 30. marts 2026.

---

Jørn Toldbod  
Formand

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Fonden Boligbyen Liselund.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Vodskov, den 30. marts 2026

**Bestyrelse**

Jørn Toldbod  
Bestyrelsesformand

Gert Zinndorff

Søren Petersen

Marianne Elstrøm

**Til bestyrelsen i Fonden Boligbyen Liselund****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Boligbyen Liselund for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 fondens 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 fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 30. marts 2026

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Steen Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne27739

<b>Fonden</b>	Fonden Boligbyen Liselund Hüttel-Sørensens Vej 61 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 10 74 38 85
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jørn Toldbod, Bestyrelsesformand Gert Zinndorff Søren Petersen Marianne Elstrøm
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank

**Fondens væsentligste aktiviteter**

Fondens formål og forretningsområde er at eje, udleje og vedligeholde boliger i området boligbyen Liselund, Vodskov for derved bedst muligt at sikre, at der er den fornødne interesse for og tilgang til Den selvejende institution Liselund Fripleshjem. Herudover er det fondens opgave at stille lokalefaciliteter til rådighed for forskellige aktiviteter for beboerne på Liselund Fripleshjem og boligbyen Liselund mv. Lokalefaciliteterne er udlejet til bla Liselund Fripleshjem og Aalborg Kommune

Bestyrelsen foretager løbende nødvendige vedligeholdelsesarbejder og renoveringer af boligerne og lokalefaciliteterne - alt tilpasset fondens økonomiske muligheder. Hensigten er, at ejendomme og lokaler fremstår indbydende og attraktive for beboere og brugere, herunder personer med særlige behov.

**Fondens udelingspolitik**

Fondens udelingspolitik er fastsat med baggrund i fondens formålsbestemmelse jf. vedtægtens § 4, der er omtalt oven for under Fondens væsentligste aktiviteter.

Afkastet af fondens aktiviteter anvendes således fuldt ud til de opgaver, som fondens formål betinger, samt til at sikre et tilfredsstillende kapitalberedskab for kommende år.

Fondens udelingspolitik omfatter således ikke uddelinger af legater

**God Fondsledelse**

Bestyrelsen skal redegøre for god fondsledelse. Bestyrelsen har vurderet lovgivningens krav til god fondsledelse. Det er bestyrelsens opfattelse, at anbefalingerne om god fondsledelse følges, idet fondens vedtægter og særlige karakter gør, at visse anbefalinger ikke følges eller er relevante.

Idet vi henviser til skema med Komiteens for god fondsledelses anbefalinger oplyser bestyrelsen jf. ÅRL § 77 A følgende:

Til daglig ledes fonden af en økonomisk/administrativ ansvarlig leder.

Der kan oplyses følgende om bestyrelsens medlemmer:

	<b>Jørn Toldbod</b>	<b>Gert Zinndorff</b>	<b>Søren Petersen</b>	<b>Marianne Elstrøm</b>
Stilling	Formand	Medlem	Medlem	Medlem
Alder	75	69	76	67
Køn	Mand	Mand	Mand	Kvinde
Indtrådt i bestyrelsen den	2010	2024	2017	2023
Genvalg har fundet sted?	ja	nej	ja	ja
Udløb af valgperiode	2026	2026	Beboervalgt, 2027	2027
Medlemmets særlige kompetencer	Ingeniør, bygninger	Økonomi	Lejeforhold	Pleje og omsorg
Øvrige ledelsehverv	Forretningsudvalg Fonden Boligbyen Liselund Direktør i Toldbod Holding ApS	Forretningsudvalg Fonden Boligbyen Liselund	Ingen	Ingen
Udpeget af myndigheder/tilsyn	Nej	Nej	Nej	Nej
Anses medlemmet for uafhængigt	Ja	Ja	Ja	Ja

## Bestyrelsens opgaver

### Åbenhed og kommunikation

Fonden følger ikke anbefaling nr. 1.1., idet der henses til, at fonden ikke vurderes at have offentlig interesse, er der ikke vedtaget retningslinjer for ekstern kommunikation.

Derfor er det i løbet af regnskabsåret bestyrelsen som står for den eksterne kommunikation vedrørende væsentlige forhold inden for økonomi og større investeringer. Den kommunikation som er relateret til fondens daglige drift, forstås af den økonomisk/administrative leder.

### Overordnede opgaver og ansvar.

Fonden følger anbefalingerne nr. 2.1.1. og 2.1.2.

Helt overordnet varetager bestyrelsen vision, mål, strategier og handlingsplaner. Der ligger ingen nedskrevne manualer. Bestyrelsen forholder sig løbende til kapitalforvaltningen ved at gennemgå likviditetsbehovet.

### Formand for bestyrelsen.

Fonden følger anbefalingerne nr. 2.2.1. og 2.2.2.

Indkaldelse til bestyrelsesmøder foretages af den økonomisk/administrativ ansvarlig leder efter samtale med formanden. Formanden leder bestyrelsesmøderne.

Formanden og et medlem holder løbende møder med fondens daglige leder, hvor fondens daglige og fremtidige problemstillinger drøftes.

Ved opgaver som varetages af formand samt andre bestyrelsesmedlemmer foreligger der bestyrelsesbeslutning der sikrer deres uafhængighed.

### Bestyrelsens sammensætning og organisation:

Fonden følger ikke anbefaling nr. 2.3.1., idet der ikke foretages en løbende vurdering af kompetencer hos bestyrelsen. Det fremgår af vedtægterne.

Derfor finder bestyrelsen ikke anledning til at fastlægge yderligere kompetencer.

Fonden følger anbefaling nr. 2.3.2.

Fonden følger ikke anbefaling nr. 2.3.3., idet bestyrelsen er sammensat i henhold til vedtægterne. Der er valgt 4 personer i bestyrelsen og hvoraf den ene er beboervalgt. Der tages ikke særlige hensyn til erfaringer, alder og køn idet udpegningen af medlemmerne til bestyrelsen er fastlagt i vedtægterne.

Bestyrelsen vurderer og fastlægger hvilke kompetencer som bestyrelsen skal råde over samt sikre en struktureret, grundig og gennemskuelig proces for valg af medlemmer til bestyrelsen.

Fonden følger ikke anbefaling nr. 2.3.4., idet der ikke afgives en redegørelse for bestyrelsens

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 3.739 t.kr. mod 3.327 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.540 t.kr. mod 380 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Fondens likvider er i 2025 faldet med 2.416 t.kr., nemlig fra 2.847 t.kr. til 431 t.kr. Fonden har i regnskabsåret indfriet to realkreditlån på samlet 2.941.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende måling af Investeringsejendomme, som følge af lovændring. Investeringsejendomme vil fremover indregnes og måles efter årsregnskabslovens §38. Der henvises til omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis.

**Den forventede udvikling**

Det forventes, at fondens aktiviteter i 2026 vil være på et normalt niveau. Der budgetteres således med et tilfredsstillende driftsresultat for 2026.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.739.045</b>	<b>3.327</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	549.000	-689
2 Personaleomkostninger	-1.677.182	-1.686
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.768	-11
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.579.095</b>	<b>941</b>
Andre finansielle indtægter	15.838	23
3 Øvrige finansielle omkostninger	-617.887	-477
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.977.046</b>	<b>487</b>
Skat af årets resultat	-436.646	-107
<b>Årets resultat</b>	<b>1.540.400</b>	<b>380</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.540.400	380
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.540.400</b>	<b>380</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	64.855.228	64.084
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>727.282</u>	<u>8</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>65.582.510</u>	<u>64.092</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>65.582.510</u></b>	<b><u>64.092</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.021	13
	Andre tilgodehavender	70.421	212
	Periodeafgrænsningsposter	<u>42.983</u>	<u>67</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>166.425</u>	<u>292</u>
	Likvide beholdninger	<u>431.325</u>	<u>2.846</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>597.750</u></b>	<b><u>3.138</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>66.180.260</u></b>	<b><u>67.230</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	2.250.000	2.250
7 Overført resultat	29.896.113	28.356
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>32.146.113</b>	<b>30.606</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.367.201	931
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.367.201</b>	<b>931</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	29.934.745	33.059
Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.934.745	33.059
Kortfristet del af langfristet gæld	393.144	615
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.395.393	1.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser	493.078	514
Anden gæld	450.586	175
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.732.201	2.634
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.666.946</b>	<b>35.693</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>66.180.260</b>	<b>67.230</b>

- 9 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>t.kr.</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>549.000</u>	<u>-689</u>
	<b><u>549.000</u></b>	<b><u>-689</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.414.214	1.438
Pensioner	228.393	212
Andre omkostninger til social sikring	<u>34.575</u>	<u>36</u>
	<b><u>1.677.182</u></b>	<b><u>1.686</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>617.887</u>	<u>477</u>
	<b><u>617.887</u></b>	<b><u>477</u></b>

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	46.166.734	45.686
Tilgang i årets løb	222.228	480
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>46.388.962</b>	<b>46.166</b>
Opskrivninger 1. januar 2025	17.917.266	18.607
Årets opskrivning	549.000	-689
<b>Opskrivninger 31. december 2025</b>	<b>18.466.266</b>	<b>17.918</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>64.855.228</b>	<b>64.084</b>

Ejendommenes værdi

Fondens ejendomme specificeres således:

Ejendomme, matr. nr. 1 bd, 1 fd, ialt 51 lejligheder 28.407.000 28.447

Ejendomme, matr. nr. 1 dq, i alt 24 rækkehuse 27.502.000 26.867

Ejerlejlighed 3 - Aktivitetscenter, matr. nr. 1 dp Ejl. 3 8.596.000 8.420

Ejendommen, matr. nr. 1 ds - Værksted 350.000 350

I alt 64.855.000 64.084

Fondens grunde og bygninger omfatter 75 boliger samt en bygning med fællesfaciliteter der udlejes til lejere med tilknytning til boligbyen Liselund - alt beliggende i Vodskov. Ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på t.kr. 3.894 i 2025. Det budgetteret driftsafkast i 2024 var t.kr. 3.960. Der er en gennemsnitlig afkastfaktor på 6,13% i 2025, mens den gennemsnitlige afkastfaktor var på 6,18% i 2024. Der er ikke indregnet tomgang.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige beregninger, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistik, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, velfærdslokaler mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og fastsat afkastkrav.

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	t.kr.
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2025	52.501	33
Tilgang i årets løb	<u>856.549</u>	<u>19</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<u><b>909.050</b></u>	<u><b>52</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-43.750	-33
Årets afskrivninger	<u>-138.018</u>	<u>-11</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<u><b>-181.768</b></u>	<u><b>-44</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><b>727.282</b></u>	<u><b>8</b></u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2025	<u>2.250.000</u>	<u>2.250</u>
	<u><b>2.250.000</b></u>	<u><b>2.250</b></u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2025	28.355.713	27.976
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.540.400</u>	<u>380</u>
	<u><b>29.896.113</b></u>	<u><b>28.356</b></u>

	31/12 2025	31/12 2024
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	30.327.889	33.674
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-393.144</u>	<u>-615</u>
	<b><u>29.934.745</u></b>	<b><u>33.059</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>28.287.453</u>	<u>30.910</u>

**9. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<u>kr.</u>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>64.855.228</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>549.000</u>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.624 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 56.259 t.kr.

Fonden har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.160 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 27.502.

**11. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**
**Eventualposter**

Der er ingen eventualforpligtelser.

Årsrapporten for Fonden Boligbyen Liselund er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en fond. Herudover har fonden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Som følge af den vedtagne lov nr. L 107, om ændring af årsregnskabsloven, er virksomheden pålagt at ændre regnskabspraksis på investeringsejendomme, hvor virksomheden hidtil har indregnet efter ÅRL § 41, og fremover skal indregne efter ÅRL § 38.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis påvirker ikke måling af investeringsejendomme, men alene den regnskabsmæssige behandling af dagsværdireguleringen. Den ændrede anvendte regnskabspraksis har givet en resultat effekt for sammenligningstallene på netto 432 t.kr, hvoraf 432 t.kr kan henføres til dagsværdireguleringen for investeringsejendom reguleret med udskudt skat. Der er foretaget en udligning af Reserve for opskrivninger. Selskabets egenkapital og aktivsum for sammenligningstallene er efter ændringen af anvendt regnskabspraksis uændret.

Årets resultat er som følge af den ændrede anvendte regnskabspraksis påvirket med netto 1.393 t.kr

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, herunder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt modtagne lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til fondens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

### **Skat af årets resultat**

Fonden er skattepligtig i henhold til fondsbeskatningslovens § 1. Årets skat, der består af årets aktuelle skat 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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet 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 "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Fondsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende grunde og bygninger måles til amortiseret kostpris.

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