

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Højvangsvej 4

7470 Karup J

CVR-nr. 37312428

Årsrapport for 2025

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. februar 2026

Bruno Hedegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS.

Årsrapporten 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 regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup, den 20. marts 2026

Direktion

Bohdan Pyrozhak
Direktør

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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 opstilling 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 20. marts 2026

AKTIV REVISION Silkeborg
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen
Registreret revisor
mne2903

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS Højvangsvej 4 7470Karup J
CVR-nr.	37312428
Stiftelsesdato	18. december 2015
Hjemsted	Viborg
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Bohdan Pyrozhak
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600Silkeborg
CVR-nr.	14788107
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Dalgasgade 35 7400Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 2.066.663, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 27.953.683, og en egenkapital på kr. 10.017.044.

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 6,0%. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Anvendt regnskabspraksis

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.457.736	1.419.289
Personaleomkostninger	1	-261.863	-109.108
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.000.000	165.000
Driftsresultat		3.195.873	1.475.181
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		71.324	174.973
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-7.744	-121.700
Andre finansielle omkostninger		-595.495	-753.186
Resultat før skat		2.663.958	775.268
Skat af årets resultat		-597.295	-171.927
Årets resultat		2.066.663	603.341
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.066.663	603.341
Resultatdisponering		2.066.663	603.341

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS**Balance 31. december 2025**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	25.000.000	23.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>25.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>25.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.938.662	6.280.338
Tilgodehavender		<u>2.938.662</u>	<u>6.280.338</u>
Likvide beholdninger		<u>15.021</u>	<u>10.028</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.953.683</u>	<u>6.290.366</u>
Aktiver		<u>27.953.683</u>	<u>29.290.366</u>

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		9.967.044	7.900.381
Egenkapital		10.017.044	7.950.381
Hensættelser til udskudt skat		1.573.351	1.133.263
Hensatte forpligtelser		1.573.351	1.133.263
Gæld til realkreditinstitutter		13.552.873	13.953.788
Langfristede gældsforpligtelser	3	13.552.873	13.953.788
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		385.303	337.315
Gæld til tilknyttede virksomheder		502.586	4.062.641
Selskabsskat		56.545	17.049
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		560.399	567.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.305.582	1.268.129
Kortfristede gældsforpligtelser		2.810.415	6.252.934
Gældsforpligtelser		16.363.288	20.206.722
Passiver		27.953.683	29.290.366
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	256.071	105.860
Andre omkostninger til social sikring	5.792	3.248
	<u>261.863</u>	<u>109.108</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	25.000.000	2.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi:

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Ikast-Brande kommune og består af rækkehuse, der

anvendes til bolig. Opgørelsen af dagsværdien på erhvervsejendommene er baseret på et normaliseret

driftsresultat. Afkastsatsen på 6,0% er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, beliggenhed m.v. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommene, kun i forbindelse med fra- og indflytning.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.552.873	385.303	11.922.805
	<u>13.552.873</u>	<u>385.303</u>	<u>11.922.805</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet tilbagetrædelseserklæring på tilgodehavende hos søsterselskab med en regnskabsmæssig værdi på t.kr.2.757 pr. balancedagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør udgør 14.900 t.kr. og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen 25.000 t.kr.