

ÅBYHØJ INVEST ApS

**Park Allé 5, st. tv
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 25 25 94 40

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. februar 2026

Flemming Pagaard Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. september 2024 - 31. august 2025	10
Balance pr. 31. august 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 for ÅBYHØJ INVEST 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. august 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. februar 2026

Direktion

Flemming Pagaard Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i ÅBYHØJ INVEST ApS

Vi har opstillet årsrapporten for ÅBYHØJ INVEST ApS for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. februar 2026

Aries Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 26 45 41 23

Poul Johannessen
Statsautoriseret revisor
mne29384

Selskabsoplysninger

Selskabet

ÅBYHØJ INVEST ApS
Park Allé 5, st. tv
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25259440

Regnskabsperiode: 1. september 2024 - 31. august 2025

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Flemming Pagaard Jensen, direktør

Revisor

Aries Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 26454123
Spotorno Alle 12, 1
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 358.931, og selskabets balance pr. 31. august 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.476.677.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ÅBYHØJ INVEST ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 7 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. august 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 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 netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. september 2024 - 31. august 2025

	Note	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
Bruttofortjeneste		280.655	212.274
Personaleomkostninger	1	-50.000	-175
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		230.655	212.099
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		230.655	212.099
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		183.783	919.999
Resultat før finansielle poster		414.438	1.132.098
Finansielle indtægter	3	315.052	302.694
Finansielle omkostninger	4	-353.052	-135.865
Resultat før skat		376.438	1.298.927
Skat af årets resultat	5	-17.507	-300.975
Årets resultat		358.931	997.952
Foreslået udbytte		4.950.000	0
Overført resultat		-4.591.069	997.952
		358.931	997.952

Balance pr. 31. august 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>4.320.000</u>	<u>5.060.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.320.000</u>	<u>5.060.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.320.000</u>	<u>5.060.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.295	4.962.301
Andre tilgodehavender		35.160	35.160
Selskabsskat		<u>3.571</u>	<u>6.215</u>
Tilgodehavender		<u>50.026</u>	<u>5.003.676</u>
Værdipapirer		<u>663.162</u>	<u>50.325</u>
Værdipapirer		<u>663.162</u>	<u>50.325</u>
Likvide beholdninger		<u>172</u>	<u>1.676</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>713.360</u>	<u>5.055.677</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.033.360</u></u>	<u><u>10.115.677</u></u>

Balance pr. 31. august 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		325.000	325.000
Overført resultat		<u>2.151.677</u>	<u>6.742.747</u>
Egenkapital		<u>2.476.677</u>	<u>7.067.747</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>284.270</u>	<u>268.941</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>284.270</u>	<u>268.941</u>
Banker		789.320	920.226
Gæld til realkreditinstitutter		379.725	637.493
Deposita		<u>62.464</u>	<u>62.464</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.231.509</u>	<u>1.620.183</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	39.000	238.000
Banker		381.953	699.678
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		531.188	94.688
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.178	39.556
Anden gæld		<u>46.585</u>	<u>46.884</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.040.904</u>	<u>1.158.806</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.272.413</u>	<u>2.778.989</u>
Passiver i alt		<u>5.033.360</u>	<u>10.115.677</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. september 2024	325.000	6.742.746	0	7.067.746
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.950.000	-4.950.000
Årets resultat	0	-4.591.069	4.950.000	358.931
Egenkapital 31. august 2025	<u>325.000</u>	<u>2.151.677</u>	<u>0</u>	<u>2.476.677</u>

Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	50.000	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>175</u>
	<u>50.000</u>	<u>175</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Indtægter af negativ goodwill		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>50.325</u>	<u>0</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-224.606</u>	<u>38.759</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>663.162</u>	<u>50.325</u>
	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	298.822	257.151
Andre finansielle indtægter	<u>16.230</u>	<u>45.543</u>
	<u>315.052</u>	<u>302.694</u>

Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	23.487	8.052
Andre finansielle omkostninger	<u>329.565</u>	<u>127.813</u>
	<u>353.052</u>	<u>135.865</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.178	39.556
Årets udskudte skat	<u>15.329</u>	<u>261.419</u>
	<u>17.507</u>	<u>300.975</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. september 2024		4.860.108
Afgang i årets løb		<u>-966.937</u>
Kostpris 31. august 2025		<u>3.893.171</u>
Værdireguleringer 1. september 2024		199.892
Årets værdireguleringer		<u>226.937</u>
Værdireguleringer 31. august 2025		<u>426.829</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2025		<u>4.320.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et fastsatafkastkrav. Ejendommens forventede driftsresultat for kommende år forventes at kunne fastholdes da disse både tager hensyn til markedsleje, driftsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. august 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25 % - 5,00 %. Det kan opgøres til 4,55 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>4,05</u>	<u>4,55</u>	<u>5,05</u>
Dagsværdi	<u>4.850.000</u>	<u>0</u>	<u>3.900.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>4.850.000</u>	<u>0</u>	<u>3.900.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. september</u>	<u>31. august 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2024</u>			
Banker	1.120.226	803.320	14.000	728.000
Gæld til realkreditinstitutter	675.493	404.725	25.000	260.000
Deposita	62.464	62.464	0	0
	<u>1.858.183</u>	<u>1.270.509</u>	<u>39.000</u>	<u>988.000</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bank, t.kr. 1.589, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 4.110.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for den tilknyttede virksomhed Eurofox ApS'mellemværende med pengeinstitut.