

Skansehøj Invest ApS

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 38 77 58 12

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026

Dirigent:

.....
Dennis Skagen

Indhold

| | |
|---|----------|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Oplysninger om virksomheden | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Skanshøj Invest ApS

Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skansehøj Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 - 31. december 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. april 2026

Direktion:

Dennis Skagen

Skanshøj Invest ApS

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Skansehøj Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skansehøj Invest ApS 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Skanshøj Invest ApS

Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors erklæring

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 10. april 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn Skansehøj Invest ApS
Adresse, postnr. by K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 38 77 58 12
Stiftet 5. juli 2017
Hjemstedskommune Aalborg
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Direktion Dennis Skagen

Revision EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentlige aktivitet er udlejning af lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 2.642 t.kr. mod et overskud på 471 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 47.813 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af en positiv dagsværdiregulering på investeringenejendomme på 3.730 t.kr. i 2025 mod 274 t.kr. i 2024.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | t.kr. | 2025 | 2024 |
|------|---|--------------|------------|
| | Bruttofortjeneste | 5.959 | 5.902 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 3.730 | 274 |
| | Resultat før finansielle poster | 9.689 | 6.176 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 50 | 36 |
| 3 | Finansielle indtægter | 310 | 683 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -6.676 | -6.150 |
| | Resultat før skat | 3.373 | 745 |
| | Skat af årets resultat | -731 | -274 |
| | Årets resultat | <u>2.642</u> | <u>471</u> |

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|--------------|------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 50 | 25 |
| Overført resultat | <u>2.592</u> | <u>446</u> |
| | <u>2.642</u> | <u>471</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | t.kr. | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|------|--|----------------|----------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | <u>162.947</u> | <u>159.146</u> |
| | | <u>162.947</u> | <u>159.146</u> |
| 6 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | <u>115</u> | <u>65</u> |
| | | <u>115</u> | <u>65</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>163.062</u> | <u>159.211</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 11 | 0 |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 14 | 11 |
| | Tilgodehavender hos kapitalejere | <u>8.021</u> | <u>7.712</u> |
| | | <u>8.046</u> | <u>7.723</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>401</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>8.447</u> | <u>7.723</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>171.509</u> | <u>166.934</u> |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| PASSIVER | | |
| Egenkapital | | |
| Anparts kapital | 160 | 160 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 75 | 25 |
| Overført resultat | 47.578 | 44.986 |
| Egenkapital i alt | 47.813 | 45.171 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Udskudt skat | 9.154 | 8.408 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 9.154 | 8.408 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 103.828 | 102.370 |
| | 103.828 | 102.370 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 137 | 130 |
| Gæld til banker | 0 | 618 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 165 | 72 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere | 7.837 | 7.536 |
| Deposita mv. | 2.479 | 2.510 |
| Anden gæld | 96 | 119 |
| | 10.714 | 10.985 |
| Gældsforpligtelser i alt | 114.542 | 113.355 |
| PASSIVER I ALT | 171.509 | 166.934 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

| t.kr. | <u>Anpartskapital</u> | <u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|---|--------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 160 | 25 | 44.986 | 45.171 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 50 | 2.592 | 2.642 |
| Egenkapital 31. december 2025 | <u>160</u> | <u>75</u> | <u>47.578</u> | <u>47.813</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Arsrapporten for Skansehøj Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes, når de kan opgøres pålideligt, og betalinger er sandsynlige. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer i henhold til huslejekontrakt, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2025 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelse, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering, hvorfor værdiansættelserne ikke påvirkes væsentligt af midlertidige udsving i markedet.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi, netto.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I kostprisen på egenopførte aktiver indregnes desuden renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt indre værdis metode som konsolideringsmetode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris uden tillæg af transaktionsomkostninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgsspris og kapitalværdi. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

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

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for tilknyttede virksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med tilknyttede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Antal ansatte

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede | <u>0</u> | <u>0</u> |

Finansielle indtægter

| | | |
|---------------------------------|------------|------------|
| Renteindtægter fra kapitalejere | 309 | 683 |
| Andre finansielle indtægter | <u>1</u> | <u>0</u> |
| | <u>310</u> | <u>683</u> |

Finansielle omkostninger

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Renteomkostninger til virksomhedsdeltagere | 301 | 42 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>6.375</u> | <u>6.108</u> |
| | <u>6.676</u> | <u>6.150</u> |

Materielle anlægsaktiver

Investerings-
ejendomme

t.kr.

| | |
|--|----------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | 132.498 |
| Tilgange | 71 |
| Kostpris 31. december 2025 | 132.569 |
| Opskrivninger 1. januar 2025 | 26.648 |
| Årets værdireguleringer | 3.730 |
| Opskrivninger 31. december 2025 | 30.378 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | 162.947 |

Investeringssejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringssejendomme består af beboelsesejendomme beliggende centralt i Nørresundby.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering, hvorfor værdiansættelserne ikke påvirkes væsentligt af midlertidige udsving i markedet.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen og er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte forrentningsfaktor udgør 4,05 % for beboelsesejendomme.

Lejeindtægterne er i henhold til lejekontrakterne pristalsreguleret, og årets indeksregulering udgør gennemsnitligt ca. 0 %. Ejendommens forventede driftsomkostninger er ligeledes indeksreguleret i henhold til kendte prisændringer. Historisk er der ikke tomgang i selskabets lejemål, da de med deres attraktive beliggenhed og vedligeholdelsesstand kan genudlejes inden for det gældende opsigelsesvarsel, hvorfor der ikke er indregnet tomgang i dagsværdiberegningen.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|--------|--------|
| Arlig leje pr. kvadratmeter, kr. | 1.302 | 1.302 |
| Dagsværdi pr. kvadratmeter, kr. | 26.265 | 25.652 |

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2025, er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %.

| t.kr. | -0,25 % | Anvendt | +0,25 % |
|--------------------|---------|---------|---------|
| Værdi af ejendomme | 173.668 | 162.947 | 153.474 |
| Egenkapital | 58.532 | 47.812 | 38.338 |
| Resultat før skat | 14.094 | 3.373 | -6.100 |

Finansielle anlægsaktiver

t.kr.

Kapitalandele i
tilknyttede
virksomheder

| | |
|--|------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | 40 |
| Kostpris 31. december 2025 | 40 |
| Værdireguleringer 1. januar 2025 | 25 |
| Årets resultat | 50 |
| Værdireguleringer 31. december 2025 | 75 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | 115 |

Tilknyttede virksomheder

| <u>Navn</u> | <u>Ejerandel</u> |
|-----------------------|------------------|
| Skansehøj Erhverv ApS | 100,00 % |

Langfristede gældsforpligtelser

| t.kr. | <u>Gæld i alt 31/12 2025</u> | <u>Kortfristet andel</u> | <u>Langfristet andel</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 103.965 | 137 | 103.828 | 103.995 |
| | <u>103.965</u> | <u>137</u> | <u>103.828</u> | <u>103.995</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Eventualforpligtelser**

Virksomheden kautionerer for søsterselskabet Multi Bolig Øst ApS' mellemværende til Nordjyske Bank. Søsterselskabets gæld til Nordjyske Bank pr. 31. december 2025 udgør 281 t.kr.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

Virksomheden har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 103.965 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 162.947 t.kr.