

Ejendomsselskabet Boliger i Aalborg A/S

Gugvej 142B, 9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 42 06 49 04

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 29. oktober 2025

Peter Colding-Kristensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf. : 96 34 73 00
Aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025 | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-15 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Boliger i Aalborg A/S Gugvej 142B 9210 Aalborg SØ |
| | CVR-nr.: 42 06 49 04 Stiftet: 22. januar 2021 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 |
| Bestyrelse | Kim Jacobsen Mattias Manstrup Peter Colding-Kristensen Lars Colding-Kristensen |
| Direktion | Peter Colding-Kristensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Danske Bank A/S Prinsensgade 11 9000 Aalborg |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Boliger i Aalborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. oktober 2025

Direktion:

Peter Colding-Kristensen

Bestyrelse:

Kim Jacobsen

Mattias Manstrup

Peter Colding-Kristensen

Lars Colding-Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Boliger i Aalborg A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Boliger i Aalborg A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 29. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og udleje fast ejendom beliggende i det centrale Aalborg.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttotab | | -17.422 | -20.052 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 1.411.578 | 1.746.470 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 0 | 16.000 |
| Resultat før skat | | 1.394.156 | 1.742.418 |
| Skat af årets resultat | 2 | 3.833 | 1.538 |
| Årets resultat | | 1.397.989 | 1.743.956 |

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 1.125.000 | 0 |
| Ekstraordinært udbytte | 1.840.000 | 0 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 1.411.578 | 1.746.470 |
| Overført resultat | -2.978.589 | -2.514 |
| I alt | 1.397.989 | 1.743.956 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder | | 17.325.725 | 17.334.147 |
| Finansielle anlægsaktiver | 3 | 17.325.725 | 17.334.147 |
| Anlægsaktiver | | 17.325.725 | 17.334.147 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 424.046 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 3.833 | 1.538 |
| Tilgodehavender | | 3.833 | 425.584 |
| Likvide beholdninger | | 16.259 | 28.097 |
| Omsætningsaktiver | | 20.092 | 453.681 |
| Aktiver | | 17.345.817 | 17.787.828 |

Passiver

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Aktiekapital | | 5.040.000 | 14.400.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 2.200.725 | 1.914.147 |
| Overført resultat | | 8.973.092 | 1.466.681 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 1.125.000 | 0 |
| Egenkapital | | 17.338.817 | 17.780.828 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 7.000 | 7.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.000 | 7.000 |
| Gældsforpligtelser | | 7.000 | 7.000 |
| Passiver | | 17.345.817 | 17.787.828 |

| | |
|--|---|
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | 4 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 |
| Medarbejderforhold | 6 |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Aktiekapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs-året | I alt |
|----------------------------------|------------------|--|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2024 | 14.400.000 | 1.914.147 | 1.466.681 | 0 | 17.780.828 |
| Forslag til resultatdisponering | | 1.411.578 | -2.978.589 | 2.965.000 | 1.397.989 |
| Transaktioner med ejere | | | | | |
| Ekstraordinært udbytte | | | | -1.840.000 | -1.840.000 |
| Kapitalnedsættelser | -9.360.000 | | 9.360.000 | | 0 |
| Overførsler | | | | | |
| Modt./dekl. udbytte | | -1.125.000 | 1.125.000 | | 0 |
| Egenkapital 30. juni 2025 | 5.040.000 | 2.200.725 | 8.973.092 | 1.125.000 | 17.338.817 |

Noter

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|----------------|----------------|
| 1 Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 16.000 |
| | 0 | 16.000 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -3.833 | -1.538 |
| | -3.833 | -1.538 |

3 | Finansielle anlægsaktiver

| kr. | Kapitalandele i dattervirksomheder |
|--|---------------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2024 | 14.000.000 |
| Kostpris 30. juni 2025 | 14.000.000 |
| Værdireguleringer 1. juli 2024 | 3.334.147 |
| Udloddet resultat | -1.420.000 |
| Årets resultat | 1.411.578 |
| Værdireguleringer 30. juni 2025 | 3.325.725 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025 | 17.325.725 |

4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Brdr. Colding Ejendomme ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant i noterede kapitalandele til sikkerhed for datterselskabets mellemværende med pengeinstitut, som udgør 0 kr. på balancedagen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver på balancedagen udgør:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder | kr. 17.325.725 |
|------------------------------------|-------------------|

Noter

| | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------|---------|
| 6 Medarbejderforhold | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0 | 1 |
| Selskabet administreres af en ulønnet direktør. | | |
| Ejendomsselskabet Boliger i Aalborg A/S Noter | | 12 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Boliger i Aalborg A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realiserbar. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentes anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Ved indregning og måling af dattervirksomheder efter indre værdis metode præsenteres ordinært udbytte foreslået i dattervirksomheder, der forventes godkendt i dattervirksomheder, således at det på balancedagen fragår reserven for nettoopskrivning efter indre værdis metode og overføres til de frie reserver.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.