



Ejendomsinvest 1 ApS

Høvej 61, B

8200 Aarhus N

CVR-nr. 36538015

Årsrapport

1. september 2024 - 31. august 2025

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. februar 2026

Nikolaj Kjærgaard
Dirigent

SCHANTZ REVISION

godkendt revisionsaktieselskab · Elleskovvej 11B, 1. sal · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 for Ejendomsinvest 1 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 samt af 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.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. februar 2026

Direktion

Nikolaj Kjærgaard
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsinvest 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsinvest 1 ApS for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 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 revisorerets 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.

Solbjerg, den 16. februar 2026

Schantz Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 28312393

Tanja Vilsen

Godkendt revisor

mne34496

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsinvest 1 ApS Høvej 61, B 8200Aarhus N
Telefon	60624625
E-mail	nikpostkasse@gmail.com
CVR-nr.	36538015
Stiftelsesdato	2. februar 2015
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. september 2024 - 31. august 2025
Direktion	Nikolaj Kjærgaard
Revisor	Schantz Revision Godkendt revisionsaktieselskab Elleskovvej 11B 1. 2 8355Solbjerg
CVR-nr.	28312393

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsinvest 1 ApS for 2024/25 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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen og omfatter huslejeindtægter ved udlejning af ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommen, vedligeholdelse og reparation og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

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 investeringsjendommenes 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.

Investeringsjendomme 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 5,25%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		80.789	258.362
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-3.148.933
Driftsresultat		80.789	-2.890.571
Andre finansielle indtægter		4.733	124
Andre finansielle omkostninger		-57.854	-81.679
Resultat før skat		27.668	-2.972.126
Skat af årets resultat		-6.400	587.968
Årets resultat		21.268	-2.384.158
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		21.268	-2.384.158
Resultatdisponering		21.268	-2.384.158

Balance 31. august 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	3.500.000	3.500.000
Materielle anlægsaktiver		<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
Udsudte skatteaktiver		24.700	31.100
Andre tilgodehavender		1.000.000	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	2.775	0
Tilgodehavender		<u>1.027.475</u>	<u>31.100</u>
Likvide beholdninger		<u>71.930</u>	<u>726.344</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.099.405</u>	<u>757.444</u>
Aktiver		<u>4.599.405</u>	<u>4.257.444</u>

Balance 31. august 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.318.000	3.318.000
Overført resultat		-459.716	-480.984
Egenkapital		2.858.284	2.837.016
Gæld til realkreditinstitutter		1.273.644	1.309.624
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.273.644	1.309.624
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		34.000	27.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.625	23.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		405.852	37.212
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	9.862
Deposita		12.000	12.000
Kortfristede gældsforpligtelser		467.477	110.804
Gældsforpligtelser		1.741.121	1.420.428
Passiver		4.599.405	4.257.444
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2024/25	2023/24
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Investeringsejendomme

Centrale forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi:

Der anvendes en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på tkr. 158.

Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. For boliglejemål i Grønfeld anvendes et afkastniveau på 5,25%.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i nuværende niveau og lejeindtægter reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra nuværende niveau og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse mv.

Administrationen fastsættes ud fra de realiserede omkostninger forbundet med administrationen af ejendommen og erfaringstal fra lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra erfaringstal fra de konkrete og lignende ejendomme.

Kostpris primo	3.430.950	4.652.560
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	453.805
Afgang i årets løb	0	-1.675.415
Kostpris ultimo	<u>3.430.950</u>	<u>3.430.950</u>
Opskrivninger primo	69.050	3.217.983
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-3.148.933
Opskrivninger ultimo	<u>69.050</u>	<u>69.050</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>

3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos direktion	2.775
------------------------------	-------

Udlånet forrentes med 4% pr. år. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet. Der er ikke foretaget tilbagebetaling i årets løb.

Noter

2024/25 2023/24

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.273.644	34.000	1.165.000
	<u>1.273.644</u>	<u>34.000</u>	<u>1.165.000</u>

5. Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er fastsat til 5,25% på baggrund af beliggenhed, stand, anvendelse mv. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed.

Årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for MB6 Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.334, er der givet pant i grunde og bygninger beliggende Skolemarken 8, Ebeltoft, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2025 udgør t.kr. 3.008.