

Ejendomsinvest ÅGADE ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 30 61 15 86

Årsrapport

1. juli 2024 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. januar 2026.

Betina Hyttel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2024 - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 31. december 2025 for Ejendomsinvest ÅGADE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 3. januar 2026

Direktion

Betina Hyttel

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvest ÅGADE ApS Krogen 1 9530 Støvring
	CVR-nr.: 30 61 15 86
	Regnskabsår: 1. juli 2024 - 31. december 2025 17. regnskabsår
Direktion	Betina Hyttel
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Modervirksomhed	FLENSTED Invest ApS

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af, at drive et ejendomsselskab samt at yde konsulentydelse i et mindre omfang.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 394.734 kr. mod 181.582 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 114.026 kr. mod 9.657 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 200-225 for det kommende regnskabsår. Der forventes en positiv likviditet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/7 2024 - 31/12 2025</u>	<u>1/7 2023 - 30/6 2024</u>
Bruttofortjeneste	394.734	181.582
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-23.731</u>	<u>25.000</u>
Driftsresultat	371.003	206.582
Andre finansielle indtægter	5	8
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-241.982</u>	<u>-181.933</u>
Resultat før skat	129.026	24.657
4 Skat af årets resultat	<u>-15.000</u>	<u>-15.000</u>
Årets resultat	114.026	9.657
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>114.026</u>	<u>9.657</u>
Disponeret i alt	114.026	9.657

Balance

Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	<u>5.550.000</u>	<u>5.525.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.550.000</u>	<u>5.525.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.550.000</u>	<u>5.525.000</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	350.000	365.000
Andre tilgodehavender	19.117	18.586
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.608</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>376.725</u>	<u>383.586</u>
Likvide beholdninger	<u>26.427</u>	<u>15.549</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>403.152</u>	<u>399.135</u>
Aktiver i alt	<u>5.953.152</u>	<u>5.924.135</u>

Balance

Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>2.002.214</u>	<u>1.888.188</u>
Egenkapital i alt	<u>2.052.214</u>	<u>1.938.188</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.958.000	2.958.000
7 Deposita	<u>73.725</u>	<u>75.975</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.031.725</u>	<u>3.033.975</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.400	5.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.526	41.521
Gæld til tilknyttede virksomheder	765.059	863.865
Anden gæld	<u>55.228</u>	<u>41.086</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>869.213</u>	<u>951.972</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.900.938</u>	<u>3.985.947</u>
Passiver i alt	<u>5.953.152</u>	<u>5.924.135</u>

1 Medarbejderforhold

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	1.878.531	1.928.531
Årets overførte overskud eller underskud	0	9.657	9.657
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	1.888.188	1.938.188
Årets overførte overskud eller underskud	0	114.026	114.026
	50.000	2.002.214	2.052.214

Noter

	1/7 2024 - 31/12 2025	1/7 2023 - 30/6 2024
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>-23.731</u>	<u>25.000</u>
	<u>-23.731</u>	<u>25.000</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	23.365	10.318
Andre finansielle omkostninger	<u>218.617</u>	<u>171.615</u>
	<u>241.982</u>	<u>181.933</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2024	3.916.208	3.916.208
Tilgang i årets løb	<u>48.731</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>3.964.939</u>	<u>3.916.208</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	1.608.792	1.583.792
Årets regulering til dagsværdi	<u>-23.731</u>	<u>25.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>1.585.061</u>	<u>1.608.792</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>5.550.000</u>	<u>5.525.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendomme på i alt 280 m² beliggende i Aalborg C. Indeholder et butiklejemål og fem beboelseslejligheder.

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5,0	4,8
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)		
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	3,33	6,66
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0	0
Ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	19.821	19.732

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.550 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 500 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 500 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.958.000	2.958.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>2.958.000</u>	<u>2.958.000</u>
7. Deposita		
Deposita i alt	73.725	75.975
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>73.725</u>	<u>75.975</u>

Årsrapporten for Ejendomsinvest ÅGADE ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. juli 2024 - 31. december 2025. Sammenligningstillene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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