

Boliginvest Odensegade ApS

Slettevej 29
2870 Dyssegård

CVR-nr. 42 00 00 78

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. januar 2026

dirigent Jonas Tind Hansen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	11
Balance 30. september	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Boliginvest Odensegade 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 14. januar 2026

Direktion

Jonas Tind Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Boliginvest Odensegade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boliginvest Odensegade ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 14. januar 2026

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
mne29462

Selskabsoplysninger

Selskabet

Boliginvest Odensegade ApS
Slettevej 29
2870 Dyssegård

CVR-nr.: 42 00 00 78

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Jonas Tind Hansen

Ejerforhold

AH & JH Invest ApS

Revision

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boliginvest Odensegade ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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.

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. 30. september 2025 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		292.819	380.717
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>60.902</u>	<u>597.927</u>
Resultat før finansielle poster		353.721	978.644
Finansielle indtægter	3	26.124	34.571
Finansielle omkostninger		<u>-266.857</u>	<u>-261.292</u>
Resultat før skat		112.988	751.923
Skat af årets resultat	4	<u>-24.841</u>	<u>-165.405</u>
Årets resultat		<u>88.147</u>	<u>586.518</u>
Overført resultat		<u>88.147</u>	<u>586.518</u>
		<u>88.147</u>	<u>586.518</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>16.145.687</u>	<u>16.084.785</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>16.145.687</u>	<u>16.084.785</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.145.687</u>	<u>16.084.785</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		732.890	883.643
Andre tilgodehavender		0	4.926
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.260</u>	<u>16.260</u>
Tilgodehavender		<u>750.150</u>	<u>904.829</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>750.150</u>	<u>904.829</u>
Aktiver i alt		<u><u>16.895.837</u></u>	<u><u>16.989.614</u></u>

Balance 30. september

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>6.295.392</u>	<u>6.207.245</u>
Egenkapital		<u>6.335.392</u>	<u>6.247.245</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.733.347</u>	<u>1.719.110</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.733.347</u>	<u>1.719.110</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.125.072	8.363.460
Deposita		<u>333.906</u>	<u>347.772</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>8.458.978</u>	<u>8.711.232</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	240.842	233.127
Selskabsskat		10.604	33.022
Anden gæld		114.886	44.079
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.788</u>	<u>1.799</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>368.120</u>	<u>312.027</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.827.098</u>	<u>9.023.259</u>
Passiver i alt		<u>16.895.837</u>	<u>16.989.614</u>
Hovedaktivitet	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>60.902</u>	<u>597.927</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>60.902</u>	<u>597.927</u>
Værdiregulering af investeringsaktiver i alt	<u><u>60.902</u></u>	<u><u>597.927</u></u>
	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.466	34.571
Andre finansielle indtægter	<u>658</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	<u><u>26.124</u></u>	<u><u>34.571</u></u>
	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.604	33.022
Årets udskudte skat	<u>14.237</u>	<u>132.383</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>24.841</u></u>	<u><u>165.405</u></u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2024	<u>8.368.424</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>8.368.424</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2024	7.716.361
Årets værdireguleringer	<u>60.902</u>
Værdireguleringer 30. september 2025	<u>7.777.263</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u><u>16.145.687</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendommen består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus. Ejendommen er værdiansat ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig budgetperiode, med en anvendt diskonteringsrente mellem 3,5 % og 4,5 %.

Normalindtjeningen for det kommende år vurderes at udgøre TDKK 565.

Driftsomkostningerne udgør mellem 29 % og 39 % af lejeindtægterne.

Tomgangsleje udgør mellem 2 - 4 % af lejeindtægterne.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober 2024	<u>Gæld</u> 30. september 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.596.587	8.365.914	240.842	7.146.057
Deposita	<u>347.772</u>	<u>333.906</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>8.944.359</u></u>	<u><u>8.699.820</u></u>	<u><u>240.842</u></u>	<u><u>7.146.057</u></u>

7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er besiddelse, udlejning og drift af fast ejendom, samt aktiviteter i naturlig tilknytning hertil.

Noter

8 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden AH & JH Invest ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 7.919 i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 16.146. Restgælden er nedbragt til tkr. 6.048.

Til sikkerhed for øvrige mellemværende er der givet pant tkr. 2.537 i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 16.146. Restgælden er nedbragt til tkr. 2.381.