

SØLUND, SKAGEN INVEST ApS

Kliplevvej 12, 8600 Silkeborg
CVR-nr.: 31 57 51 09

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. april 2026

Finn Nørby Rasmussen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 57 48 00
Hobro@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 af årsregnskabet	5-6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
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	SØLUND, SKAGEN INVEST ApS Kliplevvej 12 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 31 57 51 09 Stiftet: 26. juni 2008 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Finn Nørby Rasmussen
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Nykredit Bank Tankedraget 25 9000 Aalborg
Advokat	Palsgaard Møgelvang Johannsen Adelgade 1 9500 Hobro

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for SØLUND, SKAGEN INVEST 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. marts 2026

Direktion:

Finn Nørby Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i SØLUND, SKAGEN INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SØLUND, SKAGEN 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". 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Hobro, den 27. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

SØLUND, SKAGEN INVEST ApS | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

6

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		661.161	727.837
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.590.000	40.000
Driftsresultat		-928.839	767.837
Andre finansielle indtægter	1	0	1.069
Andre finansielle omkostninger	2	-286.118	-422.412
Resultat før skat		-1.214.957	346.494
Skat af årets resultat	3	266.975	-76.371
Årets resultat		-947.982	270.123
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-947.982	270.123
I alt		-947.982	270.123

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		11.300.000	12.890.000
Materielle anlægsaktiver	4	11.300.000	12.890.000
Anlægsaktiver		11.300.000	12.890.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.232	93.348
Tilgodehavender		62.232	93.348
Likvide beholdninger		40.935	57.652
Omsætningsaktiver		103.167	151.000
Aktiver		11.403.167	13.041.000

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.154.470	3.102.451
Egenkapital		2.279.470	3.227.451
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		403.413	670.388
Hensatte forpligtelser		403.413	670.388
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.978.759	8.180.934
Deposita		53.500	53.500
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.032.259	8.234.434
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		171.883	132.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.998	56.477
Gæld til tilknyttede virksomheder		417.760	596.184
Anden gæld		63.384	92.950
Periodeafgrænsningsposter		0	31.116
Kortfristede gældsforpligtelser		688.025	908.727
Gældsforpligtelser		8.720.284	9.143.161
<hr/>			
Passiver		11.403.167	13.041.000

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	8
Medarbejderforhold	9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	3.102.452	3.227.452
Forslag til resultatdisponering		-947.982	-947.982
Egenkapital 31. december 2025	125.000	2.154.470	2.279.470

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	0	1.069
	0	1.069

2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	27.825	44.146
Finansielle omkostninger i øvrigt	258.293	378.266
	286.118	422.412

3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-266.975	76.371
	-266.975	76.371

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		12.336.409
Kostpris 31. december 2025		12.336.409
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		22.895
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		22.895
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		576.486
Årets værdireguleringer		-1.590.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		-1.013.514
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		11.300.000

Investerings ejendomme består af 2 bolig/erhvervs ejendomme i gågaden i Skagen. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er der anvendt et afkast på 6,50% på både erhvervsandelen og boligandelen, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 6,50% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme i Skagen.

Normalindtjening er opgjort til 731 tkr.

Noter

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	8.150.642	171.883	7.086.152	8.312.934
Deposita	53.500	0	53.500	53.500
	8.204.142	171.883	7.139.652	8.366.434

6 | 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 FINN RASMUSSEN HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 8.151 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 11.300 tkr.

8 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2025

2024

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SØLUND, SKAGEN INVEST ApS for 2025 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.