

Bolig Invest Skødstrup A/S

c/o AG Group af 2013 ApS, Viengevej 100, 8240 Risskov
CVR-nr.: 39 63 33 29

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 24. marts 2026

Preben Daugaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 22 30 00
Silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left 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 revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	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	Bolig Invest Skødstrup A/S c/o AG Group af 2013 ApS Viengevej 100 8240 Risskov CVR-nr.: 39 63 33 29 Stiftet: 11. juni 2018 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Stefan Zætterberg Simonsen, formand Morten Ulrik Kramhøft Anders Skjødt
Direktion	Preben Daugaard
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Bolig Invest Skødstrup 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 24. marts 2026

Direktion:

Preben Daugaard

Bestyrelse:

Stefan Zætterberg Simonsen
Formand

Morten Ulrik Kramhøft

Anders Skjødt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bolig Invest Skødstrup A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bolig Invest Skødstrup A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med de indregnede kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 12,4 mio. kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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, udfører 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 24. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jes Vestergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45897

Bolig Invest Skødstrup A/S | Den uafhængige revisors revisionspåtegning

7

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at investere i ejendomme i Århus, Skødstrup, gennem et datterselskab.

Lønsum hos forvalter

Selskabet er hos Finanstilsynet registreret som en alternativ investeringsfond (AIF), og har dermed i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. pligt til at oplyse om samlet lønsum hos den registrerede forvalter (FAIF). Selskabets registrerede forvalter Protica Invest A/S er taget under konkursbehandling, hvorfor ledelsen ikke har haft mulighed for at indhente de lovpligtige oplysninger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets datterselskab måler investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38. Dagsværdien af datterselskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodellen). Datterselskabets ledelse har i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien udøvet en række regnskabsmæssige skøn vedrørende afkastsats og normalindtjening, og det er ledelsens vurdering, at der er usikkerhed forbundet med udøvelsen af disse skøn. Usikkerheden forbundet med fastsættelse af dagsværdien af datterselskabets investeringsejendomme har direkte afsmitning på årsregnskabet for Bolig Invest Skødstrup A/S da kapitalandele i datterselskaber indregnes efter indre værdis metode. Således vil et andet skøn udøvet ved fastsættelse af dagsværdien af datterselskabets investeringsejendomme have direkte indvirkning på årets resultat, balancesum og egenkapital i årsregnskabet for Bolig Invest Skødstrup A/S.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		2.005.332	292.581
Andre eksterne omkostninger		-143.875	-68.355
Driftsresultat		1.861.457	224.226
Andre finansielle indtægter		3.461	1.528
Øvrige finansielle omkostninger		-777	-9.218
Resultat før skat		1.864.141	216.536
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.864.141	216.536

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.005.332	292.581
Overført resultat	-141.191	-76.045
I alt	1.864.141	216.536

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder		12.448.655	10.443.323
Finansielle anlægsaktiver		12.448.655	10.443.323
Anlægsaktiver		12.448.655	10.443.323
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		787.990	923.790
Tilgodehavende selskabsskat		66.000	70.000
Tilgodehavender		853.990	993.790
Likvide beholdninger		29.470	804
Omsætningsaktiver		883.460	994.594
Aktiver		13.332.115	11.437.917

Passiver

Aktiekapital		1.300.000	1.300.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.786.567	2.781.235
Overført resultat		7.195.110	7.336.301
Egenkapital		13.281.677	11.417.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.438	20.000
Anden gæld		0	381
Kortfristede gældsforpligtelser		50.438	20.381
Gældsforpligtelser		50.438	20.381
Passiver		13.332.115	11.437.917

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	1
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	2
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3
Medarbejderforhold	4

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indregning værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	1.300.000	2.781.235	7.336.301	11.417.536
Forslag til resultatdisponering		2.005.332	-141.191	1.864.141
Egenkapital 31. december 2025	1.300.000	4.786.567	7.195.110	13.281.677

Noter

1 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets datterselskab måler investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38. Dagsværdien af datterselskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodellen). Datterselskabets ledelse har i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien udøvet en række regnskabsmæssige skøn vedrørende afkastsats og normalindtjening, og det er ledelsens vurdering, at der er usikkerhed forbundet med udøvelsen af disse skøn. Usikkerheden forbundet med fastsættelse af dagsværdien af datterselskabets investeringsejendomme har direkte afsmitning på årsregnskabet for Bolig Invest Skødstrup A/S da kapitalandele i datterselskaber indregnes efter indre værdis metode. Således vil et andet skøn udøvet ved fastsættelse af dagsværdien af datterselskabets investeringsejendomme have direkte indvirkning på årets resultat, balancesum og egenkapital i årsregnskabet for Bolig Invest Skødstrup A/S.

2 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabets har indgået administrationsaftale med en forpligtelse på 35 t.kr., der kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et regnskabsår.

Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet kautionerer som selvskyldner for alt mellemværende med Sydbank i Ejendomsselskabet Engskovhave ApS der pr. 31. december 2025 udgør 371 t.kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i datterselskabet Ejendomsselskabet Engskovhave ApS er der givet pant i 100 % af kapitaldelene i samme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 12.449 t.kr.

4 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2025 2024

0 0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig Invest Skødstrup A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab. Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 konsolideringsmetode.

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.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i datterselskabet men som ikke findes i moderselskabet, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning 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-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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 salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

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 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.

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

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.