

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Aagaard og Skov Ejendomme ApS

Dyrballevej 3

8362 Hørning

CVR-nr. 33 25 88 52

Årsrapport for 2024/25

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 01/12 2025

Michael Aagaard
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	8
Balance pr. 30. september 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aagaard og Skov Ejendomme ApS
Dyrballevej 3
8362 Hørning

CVR-nr.: 33 25 88 52
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Jacob Skov
Michael Aagaard

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Aagaard og Skov Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 21. november 2025

Direktion

Jacob Skov

Michael Aagaard

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Aagaard og Skov Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Aagaard og Skov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 21. november 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
mne35838

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aagaard og Skov Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendommene, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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, realiserede kurstab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

Brugstid Restværdi

Øvrige bygninger 50 år 30 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		882.680	894.819
Personaleomkostninger	2	(74.963)	(103.708)
Resultat før af- og nedskrivninger		807.717	791.111
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(24.284)	(24.286)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		783.433	766.825
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	350.000
Resultat før finansielle poster		1.483.433	1.116.825
Finansielle indtægter		4.212	71.601
Finansielle omkostninger		(304.922)	(280.321)
Resultat før skat		1.182.723	908.105
Skat af årets resultat	3	(259.791)	(200.669)
Årets resultat		922.932	707.436
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		135.000	122.000
Overført resultat		787.932	585.436
		922.932	707.436

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	18.723.359	18.020.360
Grunde og bygninger		1.375.761	1.391.945
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>8.842</u>	<u>16.942</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>20.107.962</u>	<u>19.429.247</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.107.962</u>	<u>19.429.247</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.520	29.860
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.977</u>
Tilgodehavender		<u>26.520</u>	<u>32.837</u>
Likvide beholdninger		<u>658.393</u>	<u>742.407</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>684.913</u>	<u>775.244</u>
Aktiver i alt		<u>20.792.875</u>	<u>20.204.491</u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		10.046.423	9.258.491
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>135.000</u>	<u>122.000</u>
Egenkapital		<u>10.261.423</u>	<u>9.460.491</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.634.263</u>	<u>1.483.218</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.634.263</u>	<u>1.483.218</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.291.104	8.400.428
Anden gæld		<u>383.250</u>	<u>405.373</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.674.354</u>	<u>8.805.801</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	94.000	78.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.000	29.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.495	273.565
Selskabsskat		78.240	40.237
Anden gæld		<u>6.100</u>	<u>33.679</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>222.835</u>	<u>454.981</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.897.189</u>	<u>9.260.782</u>
Passiver i alt		<u>20.792.875</u>	<u>20.204.491</u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	80.000	9.258.491	122.000	9.460.491
Betalt ordinært udbytte	0	0	(122.000)	(122.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>787.932</u>	<u>135.000</u>	<u>922.932</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>80.000</u>	<u>10.046.423</u>	<u>135.000</u>	<u>10.261.423</u>

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er købe, eje, administrere, udvikle og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	73.541	102.069
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.422</u>	<u>1.639</u>
	<u>74.963</u>	<u>103.708</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	108.746	109.846
Årets udskudte skat	<u>151.045</u>	<u>90.823</u>
	<u>259.791</u>	<u>200.669</u>

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2024	11.383.704
Tilgang i årets løb	<u>2.999</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>11.386.703</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2024	6.636.656
Årets værdireguleringer	<u>700.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2025	<u>7.336.656</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>18.723.359</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme består af udlejningsejendomme til beboelse samt tilhørende landsbrugsjord. Ejendommene er beliggende omkring Skanderborg.

For to af selskabets ejendomme er anvendt den afkastbaserede beregning af dagsværdi. En ejendom, som primært består af jord, hvor området forventes ændret til byzone, er indregnet til kostpris på statusdagen svarende til en værdi på t.kr. 2.723. Denne ejendom indgår derfor ikke i nedenstående nøgletal.

De faktiske lejeindtægt udgør kr. 1.119 pr. m².

Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 13 % og 20 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 5 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. september 2025 er der anvendt et fastsat afkastkrav 6,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>(0,5)%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>5,5</u>	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>
Dagsværdi	<u>17.467.000</u>	<u>16.000.000</u>	<u>14.760.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.467.000</u>	<u>0</u>	<u>(1.240.000)</u>

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. oktober	30.	Afdrag	Restgæld
	2024	september	næste år	efter 5 år
		2025		
Gæld til realkreditinstitutter	8.478.428	8.385.104	94.000	7.915.000
Anden gæld	405.373	383.250	0	0
	8.883.801	8.768.354	94.000	7.915.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har vedligeholdelsesforpligtelser, som skyldes, at udlejere af boligejendommene i henhold til Lov om leje og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvert år skal afsætte beløb til vedligeholdelse. Disse beløb er opkrævet hos lejerne og placeret hos Grundejernes Investeringsfond indtil senere udførelse af forbedringer, som aktiveres, eller senere udførelse af udvendig vedligeholdelse, som omkostningsføres.

Vedligeholdelsesforpligtelserne udgør pr. 30. september 2025 t.kr.308.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Under likvide beholdninger er indregnet bundet indestående i Grundejernes Investeringsfond med t.kr. 308.

Noter til årsrapporten