

**Ejendomsselskabet Skovsted
Kirkebæk ApS**

**Skovstien 24
8800 Viborg**

CVR-nr. 28 12 56 82

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. marts 2026

Kurt Skovsted Kirkebæk
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	5
Balance pr. 31. december 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Skovsted Kirkebæk 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. februar 2026

Direktion

Kurt Skovsted Kirkebæk
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Skovsted Kirkebæk ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovsted Kirkebæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Viborg, den 26. februar 2026

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Skovsted Kirkebæk ApS
Skovstien 24
8800 Viborg

CVR-nr.: 28125682

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Viborg

Direktion

Kurt Skovsted Kirkebæk, direktør

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 32326706
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Pengeinstitut

Djurslands Bank
Østervold 43
8900 Randers C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investerings- og finansieringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 133.513, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.888.517.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste		484.760	605
Personaleomkostninger	1	-428.997	-386
Resultat før af- og nedskrivninger		55.763	219
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-156.079	-146
Resultat før finansielle poster		-100.316	73
Finansielle omkostninger	2	-70.157	-79
Resultat før skat		-170.473	-6
Skat af årets resultat	3	36.960	20
Årets resultat		-133.513	14
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-133.513	14
		-133.513	14

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.205.667	4.226
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		197.803	251
Materielle anlægsaktiver		<u>4.403.470</u>	<u>4.477</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.403.470</u>	<u>4.477</u>
Råvarer og hjælpematerialer		107.647	133
Varebeholdninger		<u>107.647</u>	<u>133</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45	281
Andre tilgodehavender		2.826	55
Udskudt skatteaktiv		0	3
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		46.319	17
Tilgodehavender		<u>49.190</u>	<u>356</u>
Likvide beholdninger		<u>170.089</u>	<u>91</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>326.926</u>	<u>580</u>
Aktiver i alt		<u>4.730.396</u>	<u>5.057</u>

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.964	127
Overført resultat		<u>2.761.553</u>	<u>2.896</u>
Egenkapital		<u>2.888.517</u>	<u>3.023</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>6.079</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.079</u>	<u>0</u>
Banker		124.147	159
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.376.210</u>	<u>1.471</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.500.357</u>	<u>1.630</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	135.194	328
Gæld til tilknyttede virksomheder		84.684	0
Anden gæld		<u>115.565</u>	<u>76</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>335.443</u>	<u>404</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.835.800</u>	<u>2.034</u>
Passiver i alt		<u>4.730.396</u>	<u>5.057</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	126.964	2.895.066	3.022.030
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-133.513</u>	<u>-133.513</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>126.964</u>	<u>2.761.553</u>	<u>2.888.517</u>

Noter

	2025	2024		
	kr.	t.kr.		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	401.911	328		
Pensioner	21.084	51		
Andre omkostninger til social sikring	6.002	7		
	<u>428.997</u>	<u>386</u>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.525	0		
Andre finansielle omkostninger	68.632	79		
	<u>70.157</u>	<u>79</u>		
3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-46.319	-17		
Årets udskudte skat	9.359	-3		
	<u>-36.960</u>	<u>-20</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld			
	Gæld	31. december	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2025	2025	næste år	efter 5 år
Banker	390.300	156.916	32.769	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.567.961	1.478.635	102.425	943.887
	<u>1.958.261</u>	<u>1.635.551</u>	<u>135.194</u>	<u>943.887</u>

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Skovsted Kirkebæk Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.478, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 4.204.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovsted Kirkebæk ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt øvrige omkostninger vedr. ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Grunde og bygninger samt 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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	25-41 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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