

Simon Skov Invest ApS

Ranunkelvej 44, 8722 Hedensted
CVR-nr. 36 89 28 03

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.09.25

Simon Skov Sørensen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Vejle
Damhaven 5D 1. sal
7100 Vejle

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Simon Skov Invest ApS
Ranunkelvej 44
8722 Hedensted
Telefon: 23 29 81 80
Hjemsted: Hedensted
CVR-nr.: 36 89 28 03
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Simon Skov Sørensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for Simon Skov 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. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 17. september 2025

Direktionen

Simon Skov Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Simon Skov Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Simon Skov Invest ApS for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

Vejle, den 17. september 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne44109

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
Bruttofortjeneste	1.769.110	1.736.347
3 Personaleomkostninger	-112.000	-65.000
Resultat før dagsværdireguleringer	1.657.110	1.671.347
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	322.162	-200.056
Resultat af primær drift	1.979.272	1.471.291
Finansielle indtægter	1.836	3.077
Finansielle omkostninger	-915.002	-915.012
Resultat før skat	1.066.106	559.356
Skat af årets resultat	-234.842	-123.358
Årets resultat	831.264	435.998
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
Overført resultat	763.764	374.998
I alt	831.264	435.998

AKTIVER

Note		30.06.25 DKK	30.06.24 DKK
	Investeringsejendomme	38.183.452	37.861.291
4	Materielle anlægsaktiver i alt	38.183.452	37.861.291
	Anlægsaktiver i alt	38.183.452	37.861.291
	Andre tilgodehavender	11.379	0
	Tilgodehavender i alt	11.379	0
	Likvide beholdninger	164.919	344
	Omsætningsaktiver i alt	176.298	344
	Aktiver i alt	38.359.750	37.861.635

PASSIVER

	30.06.25	30.06.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	6.568.231	5.804.467
Forslag til udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
Egenkapital i alt	6.685.731	5.915.467
Hensættelser til udskudt skat	830.144	748.444
Hensatte forpligtelser i alt	830.144	748.444
5 Gæld til realkreditinstitutter	26.059.414	26.299.176
5 Deposita	575.045	582.395
Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.634.459	26.881.571
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	219.329	219.360
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	80.325
Modtagne forudbetalinger fra kunder	59.750	48.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.000	32.000
Selskabsskat	109.384	113.640
Anden gæld	3.788.953	3.822.128
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.209.416	4.316.153
Gældsforpligtelser i alt	30.843.875	31.197.724
Passiver i alt	38.359.750	37.861.635
6 Oplysninger om dagsværdi		
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24				
Saldo pr. 01.07.23	50.000	5.429.469	58.900	5.538.369
Betalt udbytte	0	0	-58.900	-58.900
Forslag til resultatdisponering	0	374.998	61.000	435.998
Saldo pr. 30.06.24	50.000	5.804.467	61.000	5.915.467
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25				
Saldo pr. 01.07.24	50.000	5.804.467	61.000	5.915.467
Betalt udbytte	0	0	-61.000	-61.000
Forslag til resultatdisponering	0	763.764	67.500	831.264
Saldo pr. 30.06.25	50.000	6.568.231	67.500	6.685.731

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender normalindtjeningsmodellen til at opgøre dagsværdien. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af diskonteringsfaktoren. De centrale forudsætninger er beskrevet i udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren og afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investerinsejendommen.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren og afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på t.DKK 37.055.

Frit cash flow/Normaliseret driftsresultat DKK	Diskonteringsfaktor/Afkastkrav				
	4,28%	4,53%	4,78%	5,03%	5,28%
1.687.916	39.437.290	37.260.839	35.312.050	33.556.978	31.968.106
1.737.916	40.605.514	38.364.592	36.358.075	34.551.014	32.915.076
1.787.916	41.773.738	39.468.344	37.404.100	35.545.050	33.862.045
1.837.916	42.941.963	40.572.097	38.450.126	36.539.085	34.809.015
1.887.916	44.110.187	41.675.850	39.496.151	37.533.121	35.755.985

Grunde er ikke fastsat i ovenstående tabel og de udgør samlet t.DKK 806.

Samlet udgør investeringsejendomme og grunde i alt t.DKK 37.861.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK
3. Personalemkostninger		
Lønninger	100.000	65.000
Pensioner	12.000	0
I alt	112.000	65.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.07.24	35.337.840
Kostpris pr. 30.06.25	35.337.840
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.24	2.523.450
Dagsværdireguleringer i året	322.162
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.25	2.845.612
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	38.183.452
Årets renter indregnet i kostprisen	0

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.25	Gæld i alt 30.06.24
Gæld til realkreditinstitutter	219.329	25.294.442	26.278.743	26.518.536
Deposita	0	575.045	575.045	582.395
I alt	219.329	25.869.487	26.853.788	27.100.931

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.25	38.183.452
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	322.162

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.788 og et afkastkrev på 4,75-5,25%. Afkastkrevet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

7. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for Simon Skov ApS' gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.279 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 38.183.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.461, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 11.974. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.