

---

# Skovgade 26-28 K/S

**CVR-nr.: 43005413**

Lien 34  
7700 Thisted

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**21/03/2025**

---

**Francois Grimal**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Skovgade 26-28 K/S  
Lien 34  
7700 Thisted

CVR-nr.: 43005413  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for Skovgade 26-28 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Thisted, den 21/03/2025

## Direktion

Diana Andersen

Bent Worm Sørensen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har bestået af udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør i regnskabsåret 2024 t.DKK 491. Det ordinære resultat udgør sidste år t.DKK 497.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### 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.

#### *Andre eksterne omkostninger*

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### *Af- og nedskrivninger*

Investerings ejendomme 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 renteomkostninger m.v. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

#### *Skat af årets resultat*

Der afsættes ikke skat af årets resultat, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

### 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.

#### *Periodeafgrænsningsposter*

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### *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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>491.453</b>	<b>497.411</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.375	8.900
Andre finansielle indtægter		10.166	9.484
Øvrige finansielle omkostninger		-200.844	-206.595
<b>Årets resultat</b>		<b>302.150</b>	<b>309.200</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		302.150	309.200
<b>I alt</b>		<b>302.150</b>	<b>309.200</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		9.600.000	9.580.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.600.000</b>	<b>9.580.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.600.000</b>	<b>9.580.000</b>
Andre tilgodehavender		6.798	0
Periodeafgrænsningsposter		3.678	3.592
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>10.476</b>	<b>3.592</b>
Likvide beholdninger		462.078	408.251
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>472.554</b>	<b>411.843</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.072.554</b>	<b>9.991.843</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		891.432	589.282
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.891.432</b>	<b>3.589.282</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.691.903	5.872.062
Deposita		178.500	213.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>5.870.403</b>	<b>6.085.662</b>
Gæld til realkreditinstitutter		181.235	176.830
Modtagne forudbetalinger fra kunder		66.200	66.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	7.345
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		63.284	65.824
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>310.719</b>	<b>316.899</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.181.122</b>	<b>6.402.561</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.072.554</b>	<b>9.991.843</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note  
2

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	5.873.138	181.235	5.691.903	4.956.643
Deposita	178.500	0	178.500	0
	<b>6.051.638</b>	<b>181.235</b>	<b>5.870.403</b>	<b>4.956.643</b>

### 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme er indregnet til en dagsværdi pr. 31.12.24 på t.DKK 9.600.  
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen udgør t.DKK 1.

Skovgade 26-28 K/S anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et afkastkrav på 5,90%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. 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.

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme. Restgælden udgør t.DKK. 5.909 pr. 31. december 2024, mens den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør t.DKK. 9.600.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2024</b>
	0