

---

# Skovgade 26-28 K/S

**CVR-nr.: 43005413**

Lien 34  
7700 Thisted

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

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

**30/01/2026**

---

**Kjeld Pedersen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr.: 43005413  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 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 30/01/2026

## 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 2025 t.DKK 499. Det ordinære resultat udgør sidste år t.DKK 491.

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. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>498.913</b>	<b>491.453</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>498.913</b>	<b>491.453</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-5.000	1.375
Andre finansielle indtægter		2.185	10.166
Øvrige finansielle omkostninger		-194.948	-200.844
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>301.150</b>	<b>302.150</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>301.150</b>	<b>302.150</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		301.150	302.150
<b>I alt</b>		<b>301.150</b>	<b>302.150</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		9.595.000	9.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.595.000</b>	<b>9.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.595.000</b>	<b>9.600.000</b>
Andre tilgodehavender		18.732	6.798
Periodeafgrænsningsposter		3.781	3.678
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>22.513</b>	<b>10.476</b>
Likvide beholdninger		606.123	462.078
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>628.636</b>	<b>472.554</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.223.636</b>	<b>10.072.554</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Registreret kapital mv.		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		1.192.582	891.432
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.192.582</b>	<b>3.891.432</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.507.255	5.691.903
Deposita		200.250	178.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>5.707.505</b>	<b>5.870.403</b>
Gæld til realkreditinstitutter		185.751	181.235
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.050	66.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		925	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		72.823	63.284
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>323.549</b>	<b>310.719</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.031.054</b>	<b>6.181.122</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.223.636</b>	<b>10.072.554</b>

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.693.006	185.751	5.507.255	4.751.678
Deposita	200.250	0	200.250	0
i alt	<b>5.893.256</b>	<b>185.751</b>	<b>5.707.475</b>	<b>4.751.678</b>

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme. Restgælden udgør t.DKK. 5.728 pr. 31. december 2025, mens den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør t.DKK. 9.595.

### 3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme er indregnet til en dagsværdi pr. 31.12.25 på t.DKK 9.595. Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen udgør t.DKK -5.

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.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2025</b>
	0