

Skovsø Ejendomsanpartsselskab

Hans Tausensgade 32, 4200 Slagelse
CVR-nr. 70 02 17 14

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.02.26

Niels Henrik Pedersen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



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

Slagelse
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

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

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

Skovsø Ejendomsanpartsselskab
Hans Tausensgade 32
4200 Slagelse
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 70 02 17 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Niels Henrik Pedersen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Skovsø Ejendomsanpartsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 5. februar 2026

Direktionen

Niels Henrik Pedersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Skovsø Ejendomsanpartsselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovsø Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 5. februar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne11503

	2025	2024
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	158.996	323.435
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.745	1.207.570
Resultat af primær drift	156.251	1.531.005
³ Finansielle omkostninger	-165.047	-156.550
Resultat før skat	-8.796	1.374.455
Skat af årets resultat	44.796	127.929
Årets resultat	36.000	1.502.384
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	1.700.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	135.000
Overført resultat	-1.664.000	1.367.384
I alt	36.000	1.502.384

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	7.800.000	12.200.001
Materielle anlægsaktiver i alt	7.800.000	12.200.001
Anlægsaktiver i alt	7.800.000	12.200.001
Andre tilgodehavender	12.631	0
Periodeafgrænsningsposter	11.251	22.290
Tilgodehavender i alt	23.882	22.290
Likvide beholdninger	47.236	0
Omsætningsaktiver i alt	71.118	22.290
Aktiver i alt	7.871.118	12.222.291

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	4.209.583	5.873.583
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	135.000
Egenkapital i alt	4.409.583	6.208.583
Hensættelser til udskudt skat	774.219	1.261.786
Hensatte forpligtelser i alt	774.219	1.261.786
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.091.000	4.099.360
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.091.000	4.099.360
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	191.648
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.549	18.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	432.218	177.528
Deposita	130.549	229.654
Selskabsskat	0	35.232
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	596.316	652.562
Gældsforpligtelser i alt	2.687.316	4.751.922
Passiver i alt	7.871.118	12.222.291
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Antal medarbejdere		

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	200.000	5.873.583	135.000	6.208.583
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.700.000	0	-1.700.000
Betalt udbytte	0	0	-135.000	-135.000
Forslag til resultatdisponering	0	36.000	0	36.000
Saldo pr. 31.12.25	200.000	4.209.583	0	4.409.583

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2025 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Slagelse og omfatter en række lejemål til privat bolig. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. en forøgelse eller reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien af investeringsejendommen med t.DKK 676 eller øge denne med t.DKK 907, hvorved der kan være usikkerhed med den indregnede.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive handels- og industri- og finansieringsvirksomhed af enhver art, herunder køb af fast ejendom med såvel udlejning som videresalg for øje.

	2025	2024
	DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	14.215	8.144
Renteomkostninger i øvrigt	150.832	148.406
I alt	165.047	156.550

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	1.815.451	2.091.000	4.099.360
I alt	1.815.451	2.091.000	4.099.360

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	7.800.000

Selskabets investeringsejendom er placeret i Slagelse og omfatter boliglejemål. Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for udlejningsejendommen.

Ved fastsættelse af dagsværdi af udlejningsejendommen er der inddraget ekstern vurderingsmand. Dagsværdien fastsættes baseret på forventet normaliseret driftsresultat, der tager udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå i driften af udlejningsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsestand. Det normaliserede driftsresultat udgør t.DKK 391.

Afkastkravet fastsættes under hensynstagen til ejendommen beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er anvendt et afkastkrav på 5% (2024: 4,85%).

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.091 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.800.

	2025	2024
--	------	------

8. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

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 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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme 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

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.