

# **Udby & Gammel Ege Skovservice A/S**

Højbjerggårdsvej 49, 2840 Holte

CVR-nr. 31 26 98 14

## **Årsrapport**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2025.

---

Finn Schwanenflügel  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Udby & Gammel Ege Skovservice A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 11. december 2025

### Direktion

Finn Schwanenflügel

### Bestyrelse

Finn Schwanenflügel

Ditlev Schwanenflügel

Ulrik Schwanenflügel

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i Udby & Gammel Ege Skovservice A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Udby & Gammel Ege Skovservice A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### 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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. december 2025

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Ulrik Bloch-Sørensen

statsautoriseret revisor  
mne2913

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Udby & Gammel Ege Skovservice A/S  
Højbjerggårdsvej 49  
2840 Holte

CVR-nr.: 31 26 98 14  
Stiftet: 12. februar 2008  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Bestyrelse**

Finn Schwanenflügel  
Ditlev Schwanenflügel  
Ulrik Schwanenflügel

**Direktion**

Finn Schwanenflügel

**Revision**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

**Bankforbindelse**

Danske Bank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af istandsættelse af ejendom til udlejning.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -52.025 kr. mod -37.584 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -64.153 kr. mod 350.546 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet forventer betydelige omkostninger til reovering af ejendommen i det kommende år. Selskabets fortsatte drift er afhængig af yderligere finansiering, og ejerne har afgivet støtteerklæring om at tilføje nødvendig kapital. Ledelsen vurderer, at denne støtte er tilstrækkelig til at sikre selskabets fortsatte drift.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-52.025</b>	<b>-37.584</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	400.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-52.025</b>	<b>362.416</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-12.128	-11.870
<b>Resultat før skat</b>	<b>-64.153</b>	<b>350.546</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-64.153</b>	<b>350.546</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	350.546
Disponeret fra overført resultat	-64.153	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-64.153</b>	<b>350.546</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>6.236</u>	<u>2.135</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.236</u>	<u>2.135</u>
	Likvide beholdninger	<u>484</u>	<u>17.887</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.720</u></b>	<b><u>20.022</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.006.720</u></b>	<b><u>2.020.022</u></b>

**Balance 30. juni****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	600.000	600.000
6 Overført resultat	158.381	222.534
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>758.381</b>	<b>822.534</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.231.668	1.182.488
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.231.668	1.182.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	1.671	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.671	15.000
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.248.339</b>	<b>1.197.488</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.006.720</b>	<b>2.020.022</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Medarbejderforhold
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Noter****1. Usikkerhed om going concern**

Selskabet forventer betydelige omkostninger til renovering af ejendommen i det kommende år. Selskabets fortsatte drift er afhængig af yderligere finansiering, og ejerne har afgivet støtteerklæring om at tilføje nødvendig kapital. Ledelsen vurderer, at denne støtte er tilstrækkelig til at sikre selskabets fortsatte drift.

**2. Medarbejderforhold**

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

Renter Danske Bank	86	70
Renter, mellemværende med virksomhedsdeltagere	12.000	11.800
Ikke-fradragsberettigede renter	<u>42</u>	<u>0</u>
	<u><b>12.128</b></u>	<u><b>11.870</b></u>

**Noter**

	30/6 2025 kr.	30/6 2024 kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2024	3.031.733	3.031.733
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b>3.031.733</b>	<b>3.031.733</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	-1.031.733	-1.431.733
Årets regulering til dagsværdi	0	400.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2025</b>	<b>-1.031.733</b>	<b>-1.031.733</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>

Selskabets investeringsejendom består af 1 erhvervsejendom på i alt 337 m<sup>2</sup> beliggende i Lundby. Der gøres dog kun brug af 169 m<sup>2</sup> under renoveringen. Det resterende areal forventes at kunne tages i brug i løbet af næste regnskabsår.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/6 2025	30/6 2024
Budgetperiode (år)	20	20
Afkastkrav, erhverv	6,00%	5,00%
Inflation	2,00%	2,50%

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 2.000 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 154 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 182 t.kr.

**Noter**

	30/6 2025 kr.	30/6 2024 kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2024	600.000	600.000
	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2024	222.534	-128.012
Årets overførte overskud eller underskud	-64.153	350.546
	<b>158.381</b>	<b>222.534</b>
<b>7. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	1.231.668	1.182.488
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b>1.231.668</b>	<b>1.182.488</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
<b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
Dagsværdi 30. juni 2025		2.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		0
<b>9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på i alt 257 t.kr., der ikke er indregnet i balancen pr. 30. juni 2025.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Udby & Gammel Ege Skovservice A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den ejendommens budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Gældsforpligtelser

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