

# Ejendomsselskabet Skovvangen 2 ApS

c/o Crescendo A/S, Sønderhøj 8, 3., 8260 Viby J

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 43 27 35 74

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 05/05/2026

**Christian Gersdorff Stenbjerre**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Skovvangen 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. maj 2026

**Direktion**

**Henrik Koch**  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Skovvangen 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovvangen 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Aalborg, den 5. maj 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Mads Meldgaard**

statsautoriseret revisor

mne24826

**Line Borregaard**

statsautoriseret revisor

mne34353

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Skovvangen 2 ApS  
c/o Crescendo A/S  
Sønderhøj 8, 3.  
8260 Viby J  
CVR-nr: 43 27 35 74  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 17. maj 2022  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Henrik Koch

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skibsbyggerivej 5, 4. sal  
9000 Aalborg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>930.302</b>	<b>852.306</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		3.235.750	-2.900.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>4.166.052</b>	<b>-2.047.694</b>
Finansielle indtægter		7.980	4.119
Finansielle omkostninger		-568.287	-649.678
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.605.745</b>	<b>-2.693.253</b>
Skat af årets resultat	3	-659.444	459.000
<b>Årets resultat</b>		<b>2.946.301</b>	<b>-2.234.253</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	2.746.301	-2.434.253
	<b>2.946.301</b>	<b>-2.234.253</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Investeringsejendomme		20.300.000	17.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>20.300.000</b>	<b>17.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.300.000</b>	<b>17.000.000</b>
Udskudt skatteaktiv		0	108.000
Periodeafgrænsningsposter		32.646	18.333
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.646</b>	<b>126.333</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>706.644</b>	<b>756.662</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>739.290</b>	<b>882.995</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.039.290</b>	<b>17.882.995</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.570.993	2.824.692
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.810.993</b>	<b>3.064.692</b>
Hensættelse til udskudt skat		551.444	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>551.444</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.094.183	14.272.030
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>14.094.183</b>	<b>14.272.030</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	179.401	165.540
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.918	30.885
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.801	37.680
Deposita		300.918	293.172
Anden gæld		2.632	18.996
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>582.670</b>	<b>546.273</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.676.853</b>	<b>14.818.303</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.039.290</b>	<b>17.882.995</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	40.000	2.824.692	200.000	3.064.692
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	2.746.301	200.000	2.946.301
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>5.570.993</b>	<b>200.000</b>	<b>5.810.993</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Skovvangen, 9800 Hjørring.

### 2. Medarbejderforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag

### 3. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets udskudte skat	659.444	-459.000
	<b>659.444</b>	<b>-459.000</b>

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	18.345.942
Tilgang i årets løb	64.250
Kostpris 31. december	18.410.192
Værdireguleringer 1. januar	-1.345.942
Årets værdireguleringer	3.235.750
Værdireguleringer 31. december	1.889.808
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>20.300.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelses teknikker.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5% pr. 31.12.2025 imod 5,75% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,8 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,2 mio. kr. Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 353 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 999 t.kr. imod 958 t.kr. sidste år. Det lejbærende areal udgør 1.000 m<sup>2</sup>, der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Hjørring.

Der forventes en tomgangsleje på 0% af lejeindtægterne.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	13.335.729	13.563.072
Mellem 1 og 5 år	758.454	708.958
Langfristet del	14.094.183	14.272.030
Inden for 1 år	179.401	165.540
	<b>14.273.584</b>	<b>14.437.570</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	20.300.000	17.000.000

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for PHS Group ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel ved regnskabsårets udløb.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel ved regnskabsårets udløb.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 27 t.kr.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovvangen 2 ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, ejendomsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med PHS Group ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

##### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## Noter til årsregnskabet

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.