
Ejendomsselskabet Skovvangen ApS

Sønderhøj 8, 3., 8260 Viby J

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 42 81 05 84

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 29/4 2025

Christian Gersdorff
Stenbjerre
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| 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 2024 for Ejendomsselskabet Skovvangen 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 29. april 2025

Direktion

Henrik Koch
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Skovvangen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovvangen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Aarhus C, den 29. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard
statsautoriseret revisor
mne24826

Line Borregaard
statsautoriseret revisor
mne34353

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Skovvangen ApS
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr: 42 81 05 84
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 5. november 2021
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion Henrik Koch

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 1.141.478 | 1.111.213 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | -4.100.000 | -2.044.271 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | -2.958.522 | -933.058 |
| Finansielle indtægter | 3 | 4.465 | 176.032 |
| Finansielle omkostninger | | -862.044 | -783.713 |
| Resultat før skat | | -3.816.101 | -1.540.739 |
| Skat af årets resultat | 4 | 609.000 | 365.659 |
| Årets resultat | | -3.207.101 | -1.175.080 |
| Resultatdisponering | | | |
| | | 2024 | 2023 |
| | | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -3.207.101 | -1.175.080 |
| | | -3.207.101 | -1.175.080 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | | 23.200.000 | 27.300.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 23.200.000 | 27.300.000 |
| Anlægsaktiver | | 23.200.000 | 27.300.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 25.084 | 4.063 |
| Udskudt skatteaktiv | | 25.000 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 15.000 | 29.014 |
| Tilgodehavender | | 65.084 | 33.077 |
| Likvide beholdninger | | 200.639 | 149.767 |
| Omsætningsaktiver | | 265.723 | 182.844 |
| Aktiver | | 23.465.723 | 27.482.844 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 3.095.983 | 6.303.084 |
| Egenkapital | | 3.135.983 | 6.343.084 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 0 | 584.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 0 | 584.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 19.550.456 | 19.833.029 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 19.550.456 | 19.833.029 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 235.810 | 139.310 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 19.990 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 55.573 | 61.641 |
| Deposita | | 395.723 | 386.550 |
| Anden gæld | | 72.188 | 135.230 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 779.284 | 722.731 |
| Gældsforpligtelser | | 20.329.740 | 20.555.760 |
| Passiver | | 23.465.723 | 27.482.844 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 40.000 | 6.303.084 | 6.343.084 |
| Årets resultat | 0 | -3.207.101 | -3.207.101 |
| Egenkapital 31. december | 40.000 | 3.095.983 | 3.135.983 |

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. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 174.378 |
| Andre finansielle indtægter | 4.465 | 1.654 |
| | <u>4.465</u> | <u>176.032</u> |

4. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

| | 2024 | 2023 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| | DKK | DKK |
| Årets udskudte skat | -609.000 | -365.659 |
| | <u>-609.000</u> | <u>-365.659</u> |

5. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 24.932.774 |
| Kostpris 31. december | <u>24.932.774</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 2.367.226 |
| Årets værdireguleringer | <u>-4.100.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december | <u>-1.732.774</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>23.200.000</u> |

Noter til årsregnskabet

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

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdi beregninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,75% pr. 31.12.2024 imod 4,75% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,9 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,1 mio. kr. Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 416 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 1.310 t.kr. mod 1.277 t.kr. sidste år. Det legebærende areal på ejendommen udgør 1.341 m², der udelukkende består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Hjørring.

Der forventes en tomgangsleje på 0% af lejeindtægterne.

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

| | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

6. 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:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Efter 5 år | 18.543.577 | 19.053.475 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.006.879 | 779.554 |
| Langfristet del | 19.550.456 | 19.833.029 |
| Inden for 1 år | 235.810 | 139.310 |
| | <u>19.786.266</u> | <u>19.972.339</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2024 | 2023 |
|--|------------|------------|
| | DKK | DKK |
| 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 23.200.000 | 27.300.000 |

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PHS Holding 2024 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har indgået følgende aftaler:

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

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 39 t.kr.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovvangen ApS for 2024 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 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med PHS Holding 2024 ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

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 lånoptagelsestidspunktet 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.