

Skovby Udlejningsejendomme ApS

Skovbyvej 5, 6920 Videbæk
CVR-nr. 39 64 09 45

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 17. december 2025

Karl Ove Christensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 70 18 00
NykoebingM@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Skovby Udlejningsejendomme ApS
Skovbyvej 5
6920 Videbæk

CVR-nr.: 39 64 09 45
Stiftet: 14. juni 2018
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Karl Ove Christensen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fårtofts Plads 9
7900 Nykøbing Mors

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Skovby Udlejningsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 12. december 2025

Direktion:

Karl Ove Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Skovby Udlejningsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovby Udlejningsejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Nykøbing Mors, den 12. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Thomas Baagøe
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34119

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		494.287	498.843
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-199.475	-248.483
Driftsresultat		294.812	250.360
Andre finansielle indtægter		0	128
Øvrige finansielle omkostninger	1	-232.256	-304.850
Resultat før skat		62.556	-54.362
Skat af årets resultat	2	-33.246	-7.548
Årets resultat		29.310	-61.910
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		29.310	-61.910
I alt		29.310	-61.910

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		5.364.356	5.549.998
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		72.000	23.833
Materielle anlægsaktiver	3	5.436.356	5.573.831
Anlægsaktiver		5.436.356	5.573.831
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		204.750	85.870
Udskudte skatteaktiver		0	15.978
Periodeafgrænsningsposter		2.756	19.325
Tilgodehavender		207.506	121.173
Omsætningsaktiver		207.506	121.173
Aktiver		5.643.862	5.695.004

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.672.917	1.643.607
Egenkapital		1.722.917	1.693.607
Hensættelser til udskudt skat		16.446	0
Hensatte forpligtelser		16.446	0
Gæld til realkreditinstitutter		708.947	746.455
Gæld til pengeinstitutter		1.301.989	1.454.784
Selskabsskat		822	8.630
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.011.758	2.209.869
Gæld til realkreditinstitutter		38.529	36.785
Gæld til pengeinstitutter		366.446	316.652
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.400	31.852
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.373.093	1.334.233
Anden gæld		89.273	72.006
Kortfristede gældsforpligtelser		1.892.741	1.791.528
Gældsforpligtelser		3.904.499	4.001.397
Passiver		5.643.862	5.695.004

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Medarbejderforhold 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	1.643.607	1.693.607
Forslag til resultatdisponering		29.310	29.310
Egenkapital 30. september 2025	50.000	1.672.917	1.722.917

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	65.822	79.459
Finansielle omkostninger i øvrigt	166.434	225.391
	232.256	304.850

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	822	8.630
Regulering af udskudt skat	32.424	-1.082
	33.246	7.548

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. oktober 2024	6.429.843	867.941
Tilgang	0	62.000
Afgang	0	-23.040
Kostpris 30. september 2025	6.429.843	906.901
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	879.845	844.108
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	-23.040
Årets afskrivninger	185.642	13.833
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	1.065.487	834.901
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	5.364.356	72.000

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	636.778	0
Gæld til realkreditinstitutter	747.476	38.529	596.838	783.240
Gæld til pengeinstitutter	1.558.789	256.800	274.789	1.711.584
Selskabsskat	822	0	0	8.630
	2.307.087	295.329	1.508.405	2.503.454

Noter

5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KC Skovby Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende har virksomheden stillet ejerpantebrev på nom. 1.176 tkr.

Ejerpantebrevene omfatter GL. Skarrildvej 16, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 1.399 tkr.

Til sikkerhed for bankmellemværende har virksomheden stillet ejerpantebrev på nom. 500 tkr.

Ejerpantebrevene omfatter Dalgårdsgade 5, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 622 tkr.

Til sikkerhed for bankmellemværende har virksomheden stillet ejerpantebrev på nom. 779 tkr.

Ejerpantebrevene omfatter Lille Fiskbækvej 1, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 547 tkr.

Til sikkerhed for bankmellemværende og realkreditlån har virksomheden stillet ejerpantebrev på nom. 1.645 tkr.

Ejerpantebrevene omfatter Skjernvej 64, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 2.796 tkr.

Til sikkerhed for bankmellemværende har virksomheden stillet virksomhedspant på nom. 1.000 tkr. som omfatter:

	kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	72.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	204.750

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovby Udlejningsejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.