

## Skovbohuse ApS

Christian IX's Gade 2, 2.

1111København K

CVR-nr. 44279185

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-04-2026

---

Oliver Grundahl  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for Skovbohuse ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Multi Revision I/ S, Statsautoriseret revisionsinteressentskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

København K, den 30-04-2026

### Direktion

Oliver Grundahl

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Skovbohuse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovbohuse ApS for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets 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 opstilling 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.

Næstved, den 30-04-2026

### Multi Revision I/S

#### Statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 31929342

Kenneth Bach Holmegaard

Statsautoriseret revisor

mne33698

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Skovbohuse ApS C/O Alle Byers Boligselskab ApS Christian IX's Gade 2, 2. 1111København K
CVR-nr.	44279185
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
<b>Direktion</b>	Oliver Grundahl
<b>Revisor</b>	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700Næstved
Telefon	55547599
E-mail	info@multi-revision.dk
Hjemmeside	www.multi-revision.dk
CVR-nr.	31929342

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, udvikle og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har pr. statusdagen indgået en betinget købsaftale med en kommune om køb af en byggegrund med henblik på opførelse af beboelsesejendomme.

### Fortsat drift

Selskabets aktivitet siden stiftelsen har været at anskaffe et grundstykke og opnå godkendelse af lokalplan til at opføre beboelsesejendomme med henblik på udlejning og videresalg. I denne fase har der været budgetteret med et underskud, hvorfor selskabets finansielle stilling er helt som planlagt.

Selskabets aktivitet i 2026 forventes at blive opførelse af udlejningsejendomme på det erhvervede grundstykke.

Selskabet har haft finansiering fra koncernforbundne selskaber. Disse koncernforbundne selskaber fortsætter med at stille kapital til rådighed mindst frem til det er muligt for selskabet at tilbagebetale disse.

Med baggrund i dette mener ledelsen at have redegjort for den fortsatte drift trods det forhold, at første og andet regnskabsår har bidraget med driftsunderskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Skovbohuse ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

De væsentlige fejl består i, at selskabet i 2024 manglede at indregne tkr. 410 på regnskabsposterne materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver samt gæld til tilknyttede virksomheder.

Forholdet er i denne årsrapport korrigeret således, at forøgelsen af anlægsaktiver og forøgelsen af gælden er indregnet i sammenligningstillene.

Korrektionen af de væsentlige fejl i foregående år har påvirket årets resultat med tkr. 0, balancesummen positivt med tkr. 410 og egenkapitalen med tkr. 0.

De væsentlige fejl er rettet i sammenligningstillene således, at posterne nu optræder korrekt i årsrapporten.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende indregning til kostpris med fradrag for nedskrivninger til genindvindingsværdi.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver, da der i 2023-2025 alene er tale om forudbetalinger for rådgivningsomkostninger i forbindelse med udarbejdelse af prospekt, indgåelse af betinget købsaftale og opfyldelse af aftalens betingelser mv.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

### Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Anden gæld

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Driftsresultat</b>	1	<b>-18.121</b>	<b>-37.500</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.051	2.682
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.589	-197
Andre finansielle omkostninger		-14	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-17.673</b>	<b>-35.015</b>
Skat af årets resultat		-5.375	9.724
<b>Årets resultat</b>		<b>-23.048</b>	<b>-25.291</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-23.048	-25.291
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-23.048</b>	<b>-25.291</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		2.430.000	860.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.430.000</u>	<u>860.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.430.000</u>	<u>860.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.771	40.998
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	9.724
<b>Tilgodehavender</b>		<u>21.771</u>	<u>50.722</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>21.771</u>	<u>50.722</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.451.771</u>	<u>910.722</u>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-57.523	-34.475
<b>Egenkapital</b>		<b>-17.523</b>	<b>5.525</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.454.286	882.697
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.454.286</b>	<b>882.697</b>
Gæld til kreditinstitutter		8	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	22.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.008</b>	<b>22.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.469.294</b>	<b>905.197</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.451.771</b>	<b>910.722</b>
Fortsat drift	3		
Eventualforpligtelser	4		
Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år	5		

## Noter

	2025	2024
<b>1. Gennemsnitligt antal beskæftigede</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 0 efter mere end 5 år.

## 3. Fortsat drift

Selskabets aktivitet siden stiftelsen har været at anskaffe et grundstykke og opnå godkendelse af lokalplan til at opføre beboelsesejendomme med henblik på udlejning og videresalg. I denne fase har der været budgetteret med et underskud, hvorfor selskabets finansielle stilling er helt som planlagt.

Selskabets aktivitet i 2026 forventes at blive opførelse af udlejningsejendomme på det erhvervede grundstykke.

Selskabet har haft finansiering fra koncernforbundne selskaber. Disse koncernforbundne selskaber fortsætter med at stille kapital til rådighed mindst frem til det er muligt for selskabet at tilbagebetale disse.

Med baggrund i dette mener ledelsen at have redegjort for den fortsatte drift trods det forhold, at første og andet regnskabsår har bidraget med driftsunderskud.

## 4. Eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ivan Grundahl Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### Andre forpligtelser

Selskabet har i 2023 indgået en betinget købsaftale om køb af en byggegrund. Såfremt alle betingelser parterne imellem opfyldes, skal selskabet honorere en købesum på tkr. 5.086.

## 5. Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

De væsentlige fejl består i, at selskabet i 2024 manglede at indregne tkr. 410 på regnskabsposterne materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver samt gæld til tilknyttede virksomheder.

Forholdet er i denne årsrapport korrigeret således, at forøgelsen af anlægsaktiver og forøgelsen af gælden er indregnet i sammenligningstillene.

Korrektionen af de væsentlige fejl i foregående år har påvirket årets resultat med tkr. 0, balancesummen positivt med tkr. 410 og egenkapitalen med tkr. 0.

De væsentlige fejl er rettet i sammenligningstillene således, at posterne nu optræder korrekt i årsrapporten.