

Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS

Stødagervej 8 1, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 44 07 95 26

Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2026

Dirigent:

.....
Henry Reimer

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS

Årsrapport 2024/25

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025.

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. oktober 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025/26 ikke skal revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 6. marts 2026

Direktion:

.....
Henry Reimer
direktør

.....
Paul Reimer
direktør

.....
Frode Bonde Steffensen
direktør

Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS

Årsrapport 2024/25

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31. oktober 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 for 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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS

Årsrapport 2024/25

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Sønderjylland, den 6. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Christian S. Christiansen
statsaut. revisor
mne32171

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Stødagervej 8 1, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	44 07 95 26
Stiftet	1. november 2021
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. november 2024 - 31. oktober 2025
Telefon	74 43 40 50
Direktion	Henry Reimer, direktør Paul Reimer, direktør Frode Bonde Steffensen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommen Stødagervej 8.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 111 t.kr. mod et overskud på 112 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. oktober 2025 udviser en egenkapital på 1.623 t.kr.

Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024/25	2023/24
	Bruttofortjeneste	355.706	312.933
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-109.314	-109.460
	Resultat før finansielle poster	246.392	203.473
3	Finansielle indtægter	23.738	64.471
4	Finansielle omkostninger	-128.198	-124.114
	Resultat før skat	141.932	143.830
5	Skat af årets resultat	-31.211	-31.649
	Årets resultat	<u>110.721</u>	<u>112.181</u>

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	0
Overført resultat	10.721	112.181
	<u>110.721</u>	<u>112.181</u>

Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025

Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>3.481.973</u>	<u>3.591.287</u>
		<u>3.481.973</u>	<u>3.591.287</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.481.973</u>	<u>3.591.287</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>670.556</u>	<u>457.780</u>
		<u>670.556</u>	<u>457.780</u>
	Likvide beholdninger	<u>68</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>670.624</u>	<u>457.780</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.152.597</u>	<u>4.049.067</u>

Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS
Årsrapport 2024/25

Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025

Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.483.112	1.472.391
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0
	Egenkapital i alt	<u>1.623.112</u>	<u>1.512.391</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	218.700	204.600
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>218.700</u>	<u>204.600</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.833.642	1.909.610
	Skyldig sambeskatningsbidrag	17.111	17.749
		<u>1.850.753</u>	<u>1.927.359</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	76.938	73.095
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.074	10.700
	Gæld til tilknyttede virksomheder	318.592	285.025
	Skyldig sambeskatningsbidrag	17.749	21.346
	Anden gæld	34.679	14.551
		<u>460.032</u>	<u>404.717</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.310.785</u>	<u>2.332.076</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.152.597</u>	<u>4.049.067</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. november 2023	40.000	1.360.210	150.000	1.550.210
Overført via resultatdisponering	0	112.181	0	112.181
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Egenkapital 1. november 2024	<u>40.000</u>	<u>1.472.391</u>	<u>0</u>	<u>1.512.391</u>
Overført via resultatdisponering	0	10.721	100.000	110.721
Egenkapital 31. oktober 2025	<u>40.000</u>	<u>1.483.112</u>	<u>100.000</u>	<u>1.623.112</u>

Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, bygninger, m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025

Noter

kr.

Antal ansatte

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

kr.

<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
----------------	----------------

Finansielle indtægterRenteindtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter

23.738	16.577
<u>0</u>	<u>47.894</u>
<u>23.738</u>	<u>64.471</u>

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	12.221	3.468
Andre finansielle omkostninger	<u>115.977</u>	<u>120.646</u>
Skat af årets resultat	<u>128.198</u>	<u>124.114</u>

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	17.111	17.749
Årets regulering af udskudt skat	<u>14.100</u>	<u>13.900</u>
	<u>31.211</u>	<u>31.649</u>

Materielle anlægsaktiver

kr.

Kostpris 1. november 2024	<u>5.034.970</u>
Kostpris 31. oktober 2025	<u>5.034.970</u>
Af- og nedskrivninger 1. november 2024	1.443.683
Årets afskrivninger	<u>109.314</u>
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2025	<u>1.552.997</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2025	<u><u>3.481.973</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/10 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.910.580	76.938	1.833.642	1.525.981
Skyldig sambeskatningsbidrag	17.111	0	17.111	0
	<u>1.927.691</u>	<u>76.938</u>	<u>1.850.753</u>	<u>1.525.981</u>

Årsregnskab 1. november 2024 - 31. oktober 2025

Noter

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

Som følge af universalsuccession ved spaltningen af Sønderborg Skov- Park & Have ApS hæfter Sønderborg Skov- Park og Have Ejendomme ApS solidarisk for forpligtelser i Sønderborg Skov- Park & Have ApS, som bestod på tidspunktet for spaltningen.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Sønderborg Skov-Park og Have Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2021 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. november 2021 eller senere.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.022 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2025 udgør 3.482 t.kr.