

---

# Amalieskov ApS

**CVR-nr.: 43829386**

Søholt Allé 6  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. juni 2024 - 31. maj 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/11/2025**

---

**Kristian Skovsted**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Amalieskov ApS  
Søholt Allé 6  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 43829386

Regnskabsår: 01/06/2024 - 31/05/2025

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juni 2024 - 31. maj 2025 for Amalieskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Silkeborg, den 17/11/2025

### **Direktion**

Kristian Skovsted Voetmand

# Ledelsesberetning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2025 udgør 710.261 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost. 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**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen. Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt

underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### *I investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien. Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder. Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Anvendt regnskabspraksis - fortsat - Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening. 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.

### **Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål. Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. jun. 2024 - 31. maj 2025

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Nettoomsætning		540.474	427.382
Ejendomsomkostninger		-104.098	-87.114
<b>Bruttoresultat</b>		<b>436.376</b>	<b>340.268</b>
Personaleomkostninger		-38.574	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>397.802</b>	<b>340.268</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		760.813	462.825
Andre finansielle indtægter	1	16.047	29.806
Øvrige finansielle omkostninger	2	-264.069	-171.508
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>910.593</b>	<b>661.391</b>
Skat af årets resultat		-200.332	-145.506
<b>Årets resultat</b>		<b>710.261</b>	<b>515.885</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		710.261	515.885
<b>I alt</b>		<b>710.261</b>	<b>515.885</b>

## Balance 31. maj 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		8.760.000	7.781.650
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.760.000</b>	<b>7.781.650</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.760.000</b>	<b>7.781.650</b>
Andre tilgodehavender		58.848	78.218
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>58.848</b>	<b>78.218</b>
Likvide beholdninger		98.568	21.737
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>157.416</b>	<b>99.955</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.917.416</b>	<b>7.881.605</b>

## Balance 31. maj 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		1.226.146	515.885
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.266.146</b>	<b>555.885</b>
Hensættelse til udskudt skat		292.519	101.822
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>292.519</b>	<b>107.608</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.690.102	2.699.757
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.690.102</b>	<b>2.699.757</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.950	9.162
Gæld til banker		0	137.404
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.443.806	337.744
Skyldig selskabsskat		9.635	43.685
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	3.830.000
Periodeafgrænsningsposter		18.118	18.270
Deposita		187.140	147.877
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.668.649</b>	<b>4.518.355</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.358.751</b>	<b>7.218.112</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.917.416</b>	<b>7.881.605</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2024/2025</b>
	<b>kr.</b>
Renteindtægter	16.047
<b>I alt</b>	<b>16.047</b>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2024/2025</b>
	<b>Kr.</b>
Renteomkostninger prioritetsgæld	110.492
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	145.063
Renteomkostninger i øvrigt	8.514
<b>Total</b>	<b>264.069</b>

### 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet anvender normailndtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 452, en gennemsnitlig boligleje på DKK 897 pr. m2 og et afkast krav på 5,25% for bolig samt en tomgang på 0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelse i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede boliglejeindtægter på t.DKK 600. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at oprette ejendommen i

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet SGFJK ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2024/25</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1