

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

EJENDOMSSELSKABET SKOVborg ApS

**Parkvej 10
8270 Højbjerg**

**ÅRSRAPPORT
2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26/6 2025

Kurt Byskov
dirigent

Medlem af:

CVR-nr. 36 43 46 27

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Virksomhedsoplysninger

Selskabsoplysninger	5
---------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSELSKABET SKOVborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 26/6 2025

Direktion

Kurt Byskov

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET SKOVborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SKOVborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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, den 26/6 2025

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne33710

Selskabsoplysninger

Selskabet EJENDOMSSELSKABET SKOVborg ApS
Parkvej 10
8270 Højbjerg

CVR-nr: 36 43 46 27
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Kurt Byskov

Revisor Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Brunbjergvej 3
8240 Risskov

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SKOVBORG ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og realiserede og urealiserede kursgevinster.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme månes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugs tid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
BRUTTORESULTAT	535.276	577.096
2 Personaleomkostninger	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	535.276	577.096
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-250.000
DRIFTSRESULTAT	535.276	327.096
Andre finansielle indtægter	437	891
Andre finansielle omkostninger	-425.072	-339.504
RESULTAT FØR SKAT	110.641	-11.517
Skat af årets resultat	-27.019	-1.841
ÅRETS RESULTAT	83.622	-13.358
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	83.622	-13.358
DISPONERET I ALT	83.622	-13.358

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2024	2023
3 Investeringsejendomme	20.500.000	20.500.000
Materielle anlægsaktiver	20.500.000	20.500.000
ANLÆGSAKTIVER	20.500.000	20.500.000
Selskabsskat	17.035	0
Andre tilgodehavender	0	19.478
Periodeafgrænsningsposter	6.001	5.199
Tilgodehavender	23.036	24.677
Likvide beholdninger	82.809	377.567
OMSÆTNINGSAKTIVER	105.845	402.244
AKTIVER	20.605.845	20.902.244

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2024	2023
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.673.959	7.590.336
EGENKAPITAL	7.723.959	7.640.336
Hensættelse til udskudt skat	1.350.736	1.348.682
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.350.736	1.348.682
Prioritetsgæld	7.832.010	7.978.143
Anden gæld	2.490.000	2.490.000
4 Langfristede gældsforpligtelser	10.322.010	10.468.143
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	177.500	210.907
Modtagne forudbetalinger fra kunder	292.657	287.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Selskabsskat	0	30.122
Anden gæld	121.019	445.696
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	592.964	446.156
Kortfristede gældsforpligtelser	1.209.140	1.445.083
GÆLDSFORPLIGTELSER	11.531.150	11.913.226
PASSIVER	20.605.845	20.902.244

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	7.590.337	7.603.694
Årets resultat	83.622	-13.358
Overført resultat ultimo	7.673.959	7.590.336
EGENKAPITAL	7.723.959	7.640.336

Noter

1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje og udleje ejendommen Niels Juels Gade 43, 8200 Aarhus N, investering i værdipapirer samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

2024 **2023**

2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget

1 1

Noter

	Investering- sejendom- me
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2024	14.255.485
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2024	14.255.485
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2024	6.244.515
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2024	6.244.515
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2024	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2024	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	20.500.000
	<hr/> <hr/>

Selskabets investeringsejendom består af 1 boligejendom, fordelt på 10 lejemål. Lejemålenes samlede kvm er på 236 kvm, beliggende i Aarhus N.

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og er indregnet til dagsværdi i henhold til vurdering af eksterne ejendomsmægler & valuar. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,37%. Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 20.500 t.kr.

Følsomhed ved ændring i afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	3,12%	3,37%	3,62%
Dagsværdi t.kr.	21.806	20.500	18.790
Ændring i dagsværdi t.kr.	1.306	0	-1.709

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	8.189.051	8.009.510	177.500	6.918.000
Anden gæld	2.490.000	2.490.000	0	2.490.000
	10.679.051	10.499.510	177.500	9.408.000

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	2024	2023
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme	20.500.000	20.500.000
	20.500.000	20.500.000
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	250.000
	0	250.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant på t.kr. 9.974 med sikkerhed i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 20.500.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kurt Byskov

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Skovborg ApS
Serienummer: ecccf8f9-1ad8-4453-b79f-c91b219b756f
IP: 85.191.xxx.xxx
2025-06-26 15:28:53 UTC



René Ferrer Ruiz

KOVSTED & SKOVGÅRD REVISION & RÅDGIVNING
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...
Serienummer: a3026c71-6cc9-4024-8c42-bfb0f98b3272
IP: 87.54.xxx.xxx
2025-06-26 15:36:09 UTC



Kurt Byskov

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Skovborg ApS
Serienummer: ecccf8f9-1ad8-4453-b79f-c91b219b756f
IP: 85.191.xxx.xxx
2025-06-26 16:01:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.