



## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Gentofte, den 22. April 2026  
V & Co Revision  
CVR-nr. 34 62 23 10

Thomas Viscovich  
Statsautoriseret revisor  
mne31478

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS Skovlytoften 12 2840 Holte
	CVR-nr.: 39 67 86 67 Stiftet: 26. juni 2018 Hjemsted: Holte Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Direktion</b>	Andreas Hjorth
<b>Revision</b>	V & Co Revision Smakkegårdsvej 217 2820 Gentofte

This document has esignatur Agreement-ID: 1942b3q6856565656563168



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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. 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste på anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændringerne i dagsværdierne af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten ”værdiregulering investeringsejendomme, netto”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme som besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle, direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt linje i det regnskabsår hvori ændringen er opstået.

Aktiver med en kostpris på under 31 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indværende års anvendte skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelse. Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne 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 selskabsskat, indregnes i balancen som ”selskabsskat” eller ”tilgodehavende selskabsskat”.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**Resultatopgørelse**  
for perioden 1. januar - 31. december 2025

Note	2025 kr.	2024 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	565.768	-102
Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	0
Værdiregulering, ejendom	1.050.000	0
DRIFTSRESULTAT	1.615.768	-102
1 Andre finansielle indtægter	0	0
2 Finansielle omkostninger	-595.643	-175
RESULTAT FØR SKAT	1.020.125	-277
3 Skat af årets resultat	0	-23
ÅRETS RESULTAT	1.020.125	-300
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	1.020.125	-300
DISPONERET I ALT	1.020.125	-300

This document has esignatur Agreement-ID: 1942b3q686565656583168



Balance  
pr. 31. december 2025

	PASSIVER	
Note	2025 kr.	2024 tkr.
Selskabskapital	50.000	50
Overført resultat	3.743.323	2.723
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.793.323</b>	<b>2.773</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anden gæld, langfristet	7.031.322	1.957
5 Langfristede gældsforpligtelser	7.031.322	1.957
5 Kortfristet del af langfristet gæld	0	33
Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.063	324
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	282
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	567.113	242
Kortfristede gældsforpligtelser	660.176	848
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>7.691.498</b>	<b>2.838</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>11.484.821</b>	<b>5.611</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Usikkerhed ved indregning og måling		
8 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

This document has esignatur Agreement-ID: 1942b3q686565656583168

## Egenkapitalopgørelse

pr. 31. december 2025

	1/1 2025	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	31/12 2025
Selskabsskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	2.723.198	0	1.020.125	3.743.323
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	<u>2.773.198</u>	<u>0</u>	<u>1.020.125</u>	<u>3.793.323</u>

## Noter

	2025	2024
	kr.	tkr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	595.643	175
	<u>595.643</u>	<u>175</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	0	25
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2
	<u>0</u>	<u>23</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 1942b3q686565656583168

## Noter

2025  
kr.

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	2.000.000
Tilgang	3.900.000
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>5.900.000</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2025	2.988.912
Årets reguleringer	<u>1.050.000</u>
Dagsværdireguleringer 31. december 2025	<u>4.038.912</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025	<u>9.938.912</u>

Den ene ejendom er indregnet til dagsværdi baseret på normalindtjening, hvor afkastsats er 5,75%. Ved ændring af afkast sats på +/- 0,5 vil dagsværdi ændres med TDKK -375/+463.

Den anden ejendom er indregnet til valuar vurdering til TDKK 4950.

This document has esignatur Agreement-ID: 1942b3q68665656583168

## Noter

2025  
kr.

5	Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	Anden gæld	7.598.435	567.113	911.719
		7.598.435	567.113	911.719

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i A-H Holding-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

#### Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 6 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på 10 tkr., i alt 59 tkr.

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlige usikkerhed ved indregning og måling af dagsværdi på ejendomme.

### 8 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld på 7.031 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 9.939 tkr.

