

Skovvejen 101, Aarhus ApS

Skæring Havvej 37, 8250 Egå

Årsrapport for 2025

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026

Rasmus Dejbjerg Pedersen
dirigent

CVR-nr. 40 66 94 77

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
1. januar - 31. december 2025	
Balance 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Skovvejen 101, Aarhus ApS.

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. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. april 2026

Direktion

Tobias Frost
direktør

Rasmus Dejbjerg Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Skovvejen 101, Aarhus ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Skovvejen 101, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 10. april 2026

christensen & kjær

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik Rysgaard Christensen

Statsautoriseret revisor

mne26692

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skovvejen 101, Aarhus ApS
Skæring Havvej 37
8250 Egå

CVR-nr.: 40669477

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Tobias Frost, direktør
Rasmus Dejbjerg Pedersen, direktør

Revisor

christensen & kjær
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 28320124
Rosengade 4
8300 Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom mv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 297.385, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.896.681.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovvejen 101, Aarhus ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likviditet, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		402.482	301.092
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>173.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		575.482	301.092
Finansielle indtægter		400	0
Finansielle omkostninger		<u>-192.037</u>	<u>-260.696</u>
Resultat før skat		383.845	40.396
Skat af årets resultat		<u>-86.460</u>	<u>-8.932</u>
Årets resultat		<u>297.385</u>	<u>31.464</u>
Overført resultat		<u>297.385</u>	<u>31.464</u>
		<u>297.385</u>	<u>31.464</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>9.733.000</u>	<u>9.560.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>9.733.000</u>	<u>9.560.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.733.000</u>	<u>9.560.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>8.087</u>	<u>11.852</u>
Tilgodehavender		<u>8.087</u>	<u>11.852</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>85.317</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.087</u>	<u>97.169</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.741.087</u></u>	<u><u>9.657.169</u></u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>3.856.681</u>	<u>3.559.296</u>
Egenkapital		<u>3.896.681</u>	<u>3.599.296</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.051.424</u>	<u>1.013.364</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.051.424</u>	<u>1.013.364</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.475.000	4.475.000
Deposita		<u>97.900</u>	<u>205.696</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.572.900</u>	<u>4.680.696</u>
Banker		81.462	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		74.995	346.577
Selskabsskat		48.400	8.140
Anden gæld		<u>6.225</u>	<u>96</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>220.082</u>	<u>363.813</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.792.982</u>	<u>5.044.509</u>
Passiver i alt		<u>9.741.087</u>	<u>9.657.169</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	3.559.296	3.599.296
Årets resultat	<u>0</u>	<u>297.385</u>	<u>297.385</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>40.000</u>	<u>3.856.681</u>	<u>3.896.681</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025		<u>4.953.802</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>4.953.802</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025		4.606.198
Årets værdireguleringer		<u>173.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025		<u>4.779.198</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		<u><u>9.733.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom boliglejemål beliggende i Aarhus. Investeringsejendommen er jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat for de enkelte lejemål til 3,6%.

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

På markedsværdi vurdering pr. 31. december 2025 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav på 3,6%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>3,1</u>	<u>3,6</u>	<u>4,1</u>
Dagsværdi	<u>11.288.000</u>	<u>9.733.000</u>	<u>8.558.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.555.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.175.000</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.475.000	4.475.000	0	4.475.000
Deposita	<u>205.696</u>	<u>97.900</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.680.696</u>	<u>4.572.900</u>	<u>0</u>	<u>4.475.000</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.475, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 9.733.

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.