Skovsted Ejendomme ApS

Langeslund Mark 25, 9460 Brovst
CVR-nr. 39 41 92 38

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. januar 2026

Janne Skovsted

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11

Anvendt regnskabspraksis 12-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skovsted Ejendomme ApS Langeslund Mark 25 9460 Brovst	
	CVR-nr.:	39 41 92 38
	Stiftet:	14. marts 2018
	Kommune:	Jammerbugt
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Janne Wrensted Skovsted	
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Skovsted Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 21. januar 2026

Direktion:

_____

Janne Wrensted Skovsted

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Skovsted Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 21. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Kristensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47785

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		**220.036**	**165.232**
Af- og nedskrivninger		-53.046	-29.254
Driftsresultat		**166.990**	**135.978**
Andre finansielle indtægter	1	1.444	803
Øvrige finansielle omkostninger	2	-183.295	-167.273
Resultat før skat		**-14.861**	**-30.492**
Skat af årets resultat	3	3.262	6.689
Årets resultat		**-11.599**	**-23.803**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-11.599	-23.803
I alt	**-11.599**	**-23.803**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		5.973.705	4.851.114
Materielle anlægsaktiver		**5.973.705**	**4.851.114**
Anlægsaktiver		**5.973.705**	**4.851.114**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		112.734	64.379
Andre tilgodehavender		0	87.131
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		12.989	46.910
Tilgodehavender		**125.723**	**198.420**
Likvide beholdninger		**4.101**	**12.220**
Omsætningsaktiver		**129.824**	**210.640**
Aktiver		**6.103.529**	**5.061.754**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		48.199	59.798
Egenkapital		**98.199**	**109.798**
Hensættelser til udskudt skat		150.055	140.328
Hensatte forpligtelser		**150.055**	**140.328**
Gæld til realkreditinstitutter		3.341.743	3.408.636
Langfristede gældsforpligtelser	4	**3.341.743**	**3.408.636**
Gæld til realkreditinstitutter		71.878	71.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.618	268.097
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.420.627	1.060.815
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse		5.158	2.494
Anden gæld		251	85
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.513.532**	**1.402.992**
Gældsforpligtelser		**5.855.275**	**4.811.628**
Passiver		**6.103.529**	**5.061.754**
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	59.798	109.798
Forslag til resultatdisponering		-11.599	-11.599
Egenkapital 31. december 2025	**50.000**	**48.199**	**98.199**

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 | Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.444	803
	1.444	**803**

2 | Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	31.062	12.026
Finansielle omkostninger i øvrigt	152.233	155.247
	183.295	**167.273**

3 | Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-12.989	-46.910
Regulering af udskudt skat	9.727	40.221
	-3.262	**-6.689**

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.413.621	71.878	2.903.999	3.480.137
	3.413.621	**71.878**	**2.903.999**	**3.480.137**

5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Janne Skovsted Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.530 tkr., er der tinglyst realkreditpantebreve nom. 4.044 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 5.974 tkr.

	2025	2024
7 | Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovsted Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	7 -40 år	0 - 95 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasing-kontrakter.