



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Porten 13ST · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Skovby Jørgensen Ejendomme ApS

Sønder Ottinggade 10, 6100 Haderslev

CVR-nr. 37 26 60 78

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2026.

Hans-Jørgen Jørgensen
Dirigent

CVR-nr. 18 06 16 35 · Medlem af RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Skovby Jørgensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 5. marts 2026

Direktion

Lene Jørgensen
Direktør

Bestyrelse

Lars Martens Clausen
Formand

Hans-Jørgen Jørgensen

Lene Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Skovby Jørgensen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skovby Jørgensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 5. marts 2026

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Maj Kirkegaard Rotne

Statsaut. revisor
mne41402

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skovby Jørgensen Ejendomme ApS Sønder Ottinggade 10 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 37 26 60 78
	Stiftet: 30. november 2015
	Hjemsted: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Bestyrelse	Lars Martens Clausen, Formand Hans-Jørgen Jørgensen Lene Jørgensen
Direktion	Lene Jørgensen, Direktør
Revision	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Porten 13, st. 6400 Sønderborg
Modervirksomhed	Skovby Jørgensen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 707 t.kr. mod 679 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 437 t.kr. mod 326 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovby Jørgensen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2025 ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende måling af investeringsejendomme.

Beskrivelse af den nuværende regnskabspraksis for investeringsejendomme fremgår af afsnittet Investeringsejendomme under anvendt regnskabspraksis.

Ændringen er foretaget med henblik på at give et mere retvisende billede af selskabets aktiver og finansielle stilling.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2025

- Årets resultat før skat forøges med 186 t.kr.
- Årets skat af praksisændringen udgør -41 t.kr.
- Årets resultat efter skat forøges med 145 t.kr.
- Balancesummen forøges med 254 t.kr.
- Egenkapitalen forøges med 198 t.kr.

For 2024 er årets resultat efter skat reduceret med 126 t.kr., balancesum forøget med 68 t.kr. og egenkapitalen forøget med 53 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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, 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 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 forbedrer 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 brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skovby Jørgensen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste	706.515	678.792
Værdiregulering af investeringsejendomme	87.500	62.500
Andre driftsomkostninger	0	-38.617
Driftsresultat	794.015	702.675
Andre finansielle indtægter	168	81
2 Øvrige finansielle omkostninger	-233.591	-283.735
Resultat før skat	560.592	419.021
Skat af årets resultat	-123.478	-92.554
Årets resultat	437.114	326.467
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	437.114	326.467
Disponeret i alt	437.114	326.467

Balance 31. december

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>8.612.500</u>	<u>8.525.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.612.500</u>	<u>8.525.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.612.500</u>	<u>8.525.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>5.924</u>	<u>10.336</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.924</u>	<u>10.336</u>
	Aktiver i alt	<u>8.618.424</u>	<u>8.535.336</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	4.089.569	3.652.454
Egenkapital i alt	4.239.569	3.802.454
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	545.187	467.013
Hensatte forpligtelser i alt	545.187	467.013
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.981.761	3.121.685
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.981.761	3.121.685
Kortfristet del af langfristet gæld	142.105	134.829
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	493.387	828.447
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	45.304	20.061
Anden gæld	159.111	148.847
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	851.907	1.144.184
Gældsforpligtelser i alt	3.833.668	4.265.869
Passiver i alt	8.618.424	8.535.336

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	33.425	76.181
Andre finansielle omkostninger	<u>200.166</u>	<u>207.554</u>
	<u>233.591</u>	<u>283.735</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>9.166.213</u>	<u>9.166.213</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>9.166.213</u>	<u>9.166.213</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	-641.213	-703.713
Årets regulering til dagsværdi	<u>87.500</u>	<u>62.500</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>-553.713</u>	<u>-641.213</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>8.612.500</u>	<u>8.525.000</u>

Selskabet ejer en erhvervsejendom på 1.283 m². Ejendommen er beliggende i Rødekro og er fuldt udlejet pr. statusdagen. Selskabets ejendom er i god vedligeholdelsesmæssig stand, og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder i det kommende året.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8% pr. 31.12.2025. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil nedsætte dagsværdien med 507 t.kr.

Den anvendte afkastmodel, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat

Noter

3. Investerings ejendomme (fortsat)

/ Afkastprocent
= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, samt ledelsens kendskab til ejendoms markedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	8%	8%
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0%	0%
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (år)	2 år	3 år

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 8.613 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 507 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 574 t.kr.

Noter

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.123.866	3.256.514
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-142.105</u>	<u>-134.829</u>
	<u>2.981.761</u>	<u>3.121.685</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.365.122</u>	<u>2.540.478</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2025	<u>8.612.500</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>87.500</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.157 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 8.613 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.173 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Skovby Jørgensen Holding A/S, CVR-nr. 30 80 37 87, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsregnskabet for Skovby Jørgensen Holding ApS.