



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Borups Allé 3  
9690 Fjerritslev  
T +45 96 50 02 00

CVR nr. 25 49 21 45

fjerritslev@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Skovbrynet Frøstrup ApS

Håndværkervej 11, 9690 Fjerritslev

**CVR-nr. 29 61 34 51**

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024.

---

**Mogens Christensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Skovbrynet Frøstrup 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 25. juni 2024

### Direktion

Mogens Christensen

Niels Agesen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaverne i Skovbrynet Frøstrup ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skovbrynet Frøstrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Fjerritslev, den 25. juni 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

### **Dan Hinnerup**

statsautoriseret revisor  
mne35457

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Skovbrynet Frøstrup ApS Håndværkervej 11 9690 Fjerritslev
	CVR-nr.: 29 61 34 51
	Stiftet: 9. juni 2006
	Hjemsted: Jammerbugt
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Mogens Christensen Niels Agesen
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Borups Allé 3 9690 Fjerritslev

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i købe og bygge ejendomme med henblik på videresalg samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 102 t.kr. mod 130 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 24 t.kr. mod 56 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>102.034</b>	<b>129.664</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-87.526	-87.526
<b>Driftsresultat</b>	<b>14.508</b>	<b>42.138</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	23.800	21.400
Andre finansielle indtægter	64	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-6.266	-7.515
<b>Resultat før skat</b>	<b>32.106</b>	<b>56.023</b>
Skat af årets resultat	-7.819	0
<b>Årets resultat</b>	<b>24.287</b>	<b>56.023</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	24.287	56.023
<b>Disponeret i alt</b>	<b>24.287</b>	<b>56.023</b>



## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.891.741	2.979.267
Materielle anlægsaktiver i alt	2.891.741	2.979.267
Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	10.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	10.000	10.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.901.741</b>	<b>2.989.267</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Grunde til videresalg	819.740	819.740
Varebeholdninger i alt	819.740	819.740
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	611.908	588.108
Andre tilgodehavender	12.686	4.624
Tilgodehavender i alt	624.594	592.732
Likvide beholdninger	249.418	216.312
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.693.752</b>	<b>1.628.784</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.595.493</b>	<b>4.618.051</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	3.031.982	3.007.695
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.531.982</u></b>	<b><u>3.507.695</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
2	Gæld til realkreditinstitutter	924.817	975.481
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>924.817</u>	<u>975.481</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	52.000	56.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.375	29.375
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	7.819	0
	Anden gæld	49.500	49.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>138.694</u>	<u>134.875</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.063.511</u></b>	<b><u>1.110.356</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.595.493</u></b>	<b><u>4.618.051</u></b>
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	3.007.695	3.507.695
Årets overførte overskud eller underskud	0	24.287	24.287
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>3.031.982</u></b>	<b><u>3.531.982</u></b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>6.266</u>	<u>7.515</u>
	<b><u>6.266</u></b>	<b><u>7.515</u></b>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	976.817	1.031.481
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-52.000</u>	<u>-56.000</u>
	<b><u>924.817</u></b>	<b><u>975.481</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>770.000</u>	<u>818.000</u>

## Noter

---

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 976 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.892 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i Skovbrynet Frøstrup ApS samt moderselskabet Ejendomsinvest Jammerbugten ApS. Pr. 31. december 2023 er der indestående i pengeinstitut på henholdsvis 249 t.kr. og 500 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsinvest Jammerbugten ApS, CVR-nr. 29917167, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skovbrynet Frøstrup ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt andre 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af varer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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 sambeskattede 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).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger består af grunde bestemt til videresalg. Grunde til videresalg måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skovbrynet Frøstrup 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 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 nettorealiseringsværdi.

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.