



## Skovhøj Ejendomme ApS

Langelinie 35  
5230 Odense M  
CVR-nr. 32648037

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.06.2023

---

**Mattias Poul Skovhøj**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Skovhøj Ejendomme ApS

Langelinie 35

5230 Odense M

CVR-nr.: 32648037

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Mattias Poul Skovhøj, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Skovhøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16.06.2023

**Direktion**

**Mattias Poul Skovhøj**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Skovhøj Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skovhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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 for 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.

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.

Odense, den 16.06.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og efter direktionens køn hermed beslægtede aktiviteter.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.828.042</b>	<b>3.581.222</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.505.557	11.072.221
Personaleomkostninger	1	(583.540)	(355.460)
Af- og nedskrivninger	2	(93.551)	(30.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.656.508</b>	<b>14.267.983</b>
Andre finansielle indtægter	3	3.357.149	603
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.097)	(6.848)
Andre finansielle omkostninger		(1.283.586)	(779.650)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.728.974</b>	<b>13.482.088</b>
Skat af årets resultat	4	(1.700.492)	(2.966.244)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.028.482</b>	<b>10.515.844</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
Overført resultat		(971.518)	10.515.844
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.028.482</b>	<b>10.515.844</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		67.306.046	64.799.058
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		544.205	120.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>67.850.251</b>	<b>64.919.058</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>67.850.251</b>	<b>64.919.058</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.504	249.466
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.810.355	30.763
Andre tilgodehavender		136.920	329.594
Periodeafgrænsningsposter		10.664	10.664
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.010.443</b>	<b>620.487</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>194.717</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.010.443</b>	<b>815.204</b>
<b>Aktiver</b>		<b>74.860.694</b>	<b>65.734.262</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		26.015.231	26.986.749
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>33.140.231</b>	<b>27.111.749</b>
Udskudt skat		7.999.359	7.310.489
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.999.359</b>	<b>7.310.489</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.815.497	26.344.459
Anden gæld		0	404.757
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>28.815.497</b>	<b>26.749.216</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	590.796	1.269.731
Bankgæld		188.800	0
Deposita		1.966.610	1.873.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.607	219.924
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	349.247
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		327.325	148.088
Skyldig skat		1.011.622	359.722
Anden gæld		575.847	343.067
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.905.607</b>	<b>4.562.808</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.721.104</b>	<b>31.312.024</b>
<b>Passiver</b>		<b>74.860.694</b>	<b>65.734.262</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	26.986.749	0	27.111.749
Årets resultat	0	(971.518)	7.000.000	6.028.482
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>26.015.231</b>	<b>7.000.000</b>	<b>33.140.231</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	583.540	355.460
	<b>583.540</b>	<b>355.460</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	93.551	30.000
	<b>93.551</b>	<b>30.000</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	152.561	603
Øvrige finansielle indtægter	3.204.588	0
	<b>3.357.149</b>	<b>603</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	1.011.622	359.722
Ændring af udskudt skat	688.870	2.606.522
	<b>1.700.492</b>	<b>2.966.244</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	35.741.460	150.000
Tilgange	1.431	517.756
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.742.891</b>	<b>667.756</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(30.000)
Årets afskrivninger	0	(93.551)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(123.551)</b>
Dagsværdireguleringer primo	29.057.598	0
Årets dagsværdireguleringer	2.505.557	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>31.563.155</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>67.306.046</b>	<b>544.205</b>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret, som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige indtægter fra de enkelte ejendomme.

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

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boliglejemål beliggende i Odense, 4,5%.
- Erhvervslejemål beliggende i Odense, 7%
- Erhvervslejemål beliggende i Rudkøbing, 10%

Erhvervslejemålene i Odense udgør ca 83% af den samlede porteføljeværdi og består af 10 lejemål. Bolig i Odense udgør ca 16% af porteføljeværdien og består af 6 lejemål. Erhvervslejemål i Rudkøbing består af 2 lejemål og udgør 1% af den samlede porteføljeværdi.

Da der er tale om et regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelsen af dagsværdien, er der en vis usikkerhed ved fastsættelsen af forudsætningerne. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Den indregnede værdi pr. 31.12.2022 vil med en ændring i afkastkravet på +/- 0,25% påvirke værdien henholdsvis 2.602 t.kr. og (2.400) t.kr.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	590.796	1.269.731	28.815.497	21.672.733
	<b>590.796</b>	<b>1.269.731</b>	<b>28.815.497</b>	<b>21.672.733</b>

## 7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022 kr.	2021 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>0</b>	<b>36.555</b>

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 29.406 t.kr. pr. 31.12.2022, er der afgivet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 67.307 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret ejerpantebrev for i alt 2.491 t.kr. i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabet kautionerer som selvskyldner for bankmellemværende i selskabet SKP 2009 ApS. Bankgælden udgør 0 kr. pr. 31.12.2022.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til lejer har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger, administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.