

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**EJENDOMSSELSKABET SKOVborg ApS**

**Parkvej 10  
8270 Højbjerg**

**ÅRSRAPPORT  
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27/6 2024

---

Kurt Byskov  
dirigent

Medlem af:

**CVR-nr. 36 43 46 27**

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSELSKABET SKOVborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 27/6 2024

### Direktion

Kurt Byskov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET SKOVborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SKOVborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i 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 Deres 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, De 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 27/6 2024

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Karen Kragesand Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne34460

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** EJENDOMSSELSKABET SKOVborg ApS  
Parkvej 10  
8270 Højbjerg

CVR-nr: 36 43 46 27  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Kurt Byskov

**Revisor** Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje ejendommen Niels Juels Gade 43, 8200 Aarhus N, investering i værdipapirer samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet og vurderes at være tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SKOVBOG ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og realiserede og

## Anvendt regnskabspraksis

urealiserede kursgevinster.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

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 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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>577.096</b>	<b>574.970</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>577.096</b>	<b>574.970</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-250.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>327.096</b>	<b>574.970</b>
Andre finansielle indtægter	891	1.568.843
Andre finansielle omkostninger	-339.504	-389.854
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-11.517</b>	<b>1.753.959</b>
Skat af årets resultat	-1.841	-386.368
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-13.358</b>	<b>1.367.591</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-13.358	1.367.591
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-13.358</b>	<b>1.367.591</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022
1 Investeringsejendomme	20.500.000	20.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>20.500.000</b>	<b>20.750.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>20.500.000</b>	<b>20.750.000</b>
Andre tilgodehavender	19.478	4.895
Periodeafgrænsningsposter	5.199	5.199
<b>Tilgodehavender</b>	<b>24.677</b>	<b>10.094</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>377.567</b>	<b>319.788</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>402.244</b>	<b>329.882</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>20.902.244</b>	<b>21.079.882</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.590.336	7.603.694
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>7.640.336</b>	<b>7.653.694</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.348.682	1.402.947
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.348.682</b>	<b>1.402.947</b>
Prioritetsgæld	7.978.143	8.191.173
Anden gæld	2.490.000	2.490.000
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.468.143</b>	<b>10.681.173</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	210.907	210.592
Modtagne forudbetalinger fra kunder	287.202	281.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Selskabsskat	30.122	358.662
Anden gæld	445.696	158.305
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	446.156	308.164
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.445.083</b>	<b>1.342.068</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>11.913.226</b>	<b>12.023.241</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>20.902.244</b>	<b>21.079.882</b>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo	7.603.694	6.236.103
Årets resultat	-13.358	1.367.591
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>7.590.336</b>	<b>7.603.694</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>7.640.336</b>	<b>7.653.694</b>

## Noter

	Investering- sejendom- me
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2023	14.255.485
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>14.255.485</b>
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2023	6.494.515
Afgang	-250.000
	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>6.244.515</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>20.500.000</b>
	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og er indregnet til dagsværdi i henhold til vurdering af 20. juni 2024 af ekstern ejendomsmægler & valuar. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,32%. Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 20.500 t.kr.

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,25%</b>
Afkastprocent	3,07%	3,32%	3,57%
Dagsværdi t.kr.	22.127	22.500	19.028
Ændring i dagsværdi t.kr.	1.627	0	-1.472

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	8.401.762	8.189.050	210.907	7.104.000
Anden gæld	2.490.000	2.490.000	0	2.490.000
	<b>10.891.762</b>	<b>10.679.050</b>	<b>210.907</b>	<b>9.594.000</b>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>				
Investeringsejendomme			20.500.000	20.750.000
			<b>20.500.000</b>	<b>20.750.000</b>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Dagsværdiregulering investeringsejendomme			250.000	0
			<b>250.000</b>	<b>0</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Der er tinglyst pant på t.kr. 9.974 med sikkerhed i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 20.500.				

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kurt Byskov

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Skovborg ApS

Serienummer: *ecccf8f9-1ad8-4453-b79f-c91b219b756f*

IP: *85.191.xxx.xxx*

2024-06-27 12:17:03 UTC



## Karen Kragesand Thomsen

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: *51df0947-f37b-46a2-acc9-564779f43792*

IP: *87.54.xxx.xxx*

2024-06-27 12:35:19 UTC



## Kurt Byskov

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Skovborg ApS

Serienummer: *ecccf8f9-1ad8-4453-b79f-c91b219b756f*

IP: *85.191.xxx.xxx*

2024-06-27 20:16:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**