



# Skovholmene Invest ApS

## Årsrapport 2022 - 23

**CVR: 43739840**

**10.08.2022 – 31.12.2023**

**TOLDBODGADE 85, 1253 KØBEHAVN K**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den: 6. juni 2024

---

Dirigent: Niels Jacobsen



Søften  
Vissenbjerg  
Ærø

Horsens  
Aars  
Samsø

Viborg  
[www.velas.dk](http://www.velas.dk)



# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>6</b>
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>8</b>
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 10. august 2022 - 31. december 2023 for Skovholmene Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 10. august 2022 - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 6. juni 2024

## DIREKTION

---

Niels Jacobsen

## BESTYRELSE

---

Niels Jacobsen

---

Marie-Louise Holm Jacobsen

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Skovholmene Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovholmene Invest ApS for regnskabsåret 10. august 2022 - 31. december 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 opstilling 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.

Den 6. juni 2024

Velas I/S

CVR nr. 30869052

---

Finn Due Rasmussen

Registreret revisor

mne2276

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Skovholmene Invest ApS  
Toldbodgade 85  
1253 Købehavn K

CVR-nr.: 43739840  
Stiftet: 28-11-22  
Hjemsted: København

Regnskabsår: 10.08.2022 - 31.12.2023

## **BESTYRELSE**

Niels Jacobsen  
Marie-Louise Holm Jacobsen

## **DIREKTION**

Niels Jacobsen

## **REVISOR**

Velas I/S  
Erhvervsbyvej 13  
8700 Horsens

## **PENGEINSTITUT**

Nordea  
Gothersgade 5  
7000 Fredericia

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er erhvervelse og drift af fast ejendom samt kapitalanbringelse og -forvaltning.

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# RESULTATOPGØRELSE

		2022/23
Note		kr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>282.052</b>
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-56.522
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>225.530</b>
2, 3	Finansielle indtægter	2.247.287
4	Finansielle omkostninger	-80.953
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.391.864</b>
	Skat af årets resultat	-556.188
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.835.676</b>
	<b>Resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	1.835.676
	<b>Disponering i alt</b>	<b>1.835.676</b>



# BALANCE

	2022/23
Note	kr.
<b>Aktiver</b>	
Jord	22.800.000
Grunde og bygninger	5.143.478
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>27.943.478</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>27.943.478</b>
Andre tilgodehavender	221.359
<b>Tilgodehavender</b>	<b>221.359</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.898.433
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>4.898.433</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>5.119.792</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>33.063.270</b>

# BALANCE

	2022/23
Note	kr.
<b>Passiver</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overkurs ved emission	29.235.447
Overført resultat	1.835.676
<b>Egenkapital</b>	<b>31.111.123</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.348.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.231
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	61.000
Selskabsskat	534.583
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.952.147</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.952.147</b>
<hr/>	
<b>PASSIVER</b>	<b>33.063.270</b>
<hr/>	
5	<b>Eventualforpligtelser mv.</b>
6	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>
7	<b>Anvendt regnskabspraksis</b>

# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Primo	40.000	29.235.447	0	29.275.447
Forslag til resultatdisponering			1.835.676	1.835.676
<b>Ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>29.235.447</b>	<b>1.835.676</b>	<b>31.111.123</b>

# NOTER

2022/23

kr.

## 1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Antal heltidsbeskæftigede ..... 0

## 2 FINANSIELLE INDTÆGTER

Andre finansielle indtægter ..... 2.247.287

**Finansielle indtægter** ..... **2.247.287**

## 3 DAGSVÆRDIPOSTER OG ÆNDRINGER HERI

### Værdipapirer

Ultimo ..... 4.898.433

Ændring i dagsværdi værdipapirer i resultat ..... 2.163.882

## 4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Andre finansielle omkostninger ..... -80.953

**Finansielle omkostninger** ..... **-80.953**

# NOTER

## 5 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

Der er ingen eventualforpligtelser.

## 6 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

# NOTER

## 7 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 10. august 2022 - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Det selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal.

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## NOTER

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-20 år	0-20 %

### VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### TILGODEHAVENDER

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (niveau 1) svarende til balancekurs på balancedagen. Ikke noterede værdipapirer måles til kostpris.

### 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.

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.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens

## NOTER

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.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

### **DAGSVÆRDI**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

**Niveau 1:** Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

**Niveau 2:** Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

**Niveau 3:** Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.