Deloitte.



Skovhøj Ejendomme ApS

Langelinie 35
5230 Odense M
CVR-nr. 32648037

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2025

Mattias Poul Skovhøj
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skovhøj Ejendomme ApS
Langelinie 35
5230 Odense M

CVR-nr.: 32648037
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.03.2025

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 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 den relevante lovgivning.

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

Odense, den 31.03.2025

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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**4.518.023**	**4.340.567**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.115.160)	1.595.637
Personaleomkostninger	1	(758.611)	(845.669)
Af- og nedskrivninger		(61.776)	(93.551)
Andre driftsomkostninger		(8.878)	0
Driftsresultat		**(426.402)**	**4.996.984**
Andre finansielle indtægter	2	1.024.864	765.130
Andre finansielle omkostninger	3	(1.646.678)	(1.494.270)
Resultat før skat		**(1.048.216)**	**4.267.844**
Skat af årets resultat	4	230.076	(940.412)
Årets resultat		**(818.140)**	**3.327.432**
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.000.000	2.900.000
Overført resultat		(4.818.140)	427.432
Resultatdisponering		**(818.140)**	**3.327.432**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		65.306.869	69.047.029
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.000	450.654
Materielle aktiver	5	**65.336.869**	**69.497.683**
Anlægsaktiver		**65.336.869**	**69.497.683**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		116.906	40.582
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		984.691	2.992.607
Andre tilgodehavender		0	8.880
Tilgodehavender		**1.101.597**	**3.042.069**
Omsætningsaktiver		**1.101.597**	**3.042.069**
Aktiver		**66.438.466**	**72.539.752**

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		21.624.523	26.442.663
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	2.900.000
Egenkapital		**25.749.523**	**29.467.663**
Udskudt skat		7.835.174	8.538.773
Hensatte forpligtelser		**7.835.174**	**8.538.773**
Gæld til realkreditinstitutter		27.380.550	28.987.894
Langfristede gældsforpligtelser	6	**27.380.550**	**28.987.894**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	643.392	571.358
Bankgæld		415.413	424.891
Deposita		2.060.337	2.112.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.192	31.230
Gæld til tilknyttede virksomheder		904.549	482.452
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		293.326	66.194
Skyldig skat		473.523	400.998
Anden gæld		655.487	1.455.653
Kortfristede gældsforpligtelser		**5.473.219**	**5.545.422**
Gældsforpligtelser		**32.853.769**	**34.533.316**
Passiver		**66.438.466**	**72.539.752**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	26.442.663	2.900.000	29.467.663
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.900.000)	(2.900.000)
Årets resultat	0	(4.818.140)	4.000.000	(818.140)
Egenkapital ultimo	**125.000**	**21.624.523**	**4.000.000**	**25.749.523**

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	628.835	750.008
Pensioner	121.276	95.661
Andre omkostninger til social sikring	8.500	0
	758.611	**845.669**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**1**	**1**

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	58.985	206.422
Renteindtægter i øvrigt	1.088	0
Øvrige finansielle indtægter	964.791	558.708
	1.024.864	**765.130**

3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	21.099	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.344.202	1.206.890
Øvrige finansielle omkostninger	281.377	287.380
	1.646.678	**1.494.270**

4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	473.523	400.998
Ændring af udskudt skat	(703.599)	539.414
	(230.076)	**940.412**

5 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	35.888.237	667.756
Tilgange	375.000	0
Afgange	0	(517.756)
Kostpris ultimo	**36.263.237**	**150.000**
Af- og nedskrivninger primo	0	(217.102)
Årets afskrivninger	0	(61.776)
Tilbageførsel ved afgange	0	158.878
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**(120.000)**
Dagsværdireguleringer primo	33.158.792	0
Årets dagsværdireguleringer	(4.115.160)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**29.043.632**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**65.306.869**	**30.000**

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 forventedeomkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

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

Erhvervslejemålene i Odense udgør ca 82% af den samlede porteføljeværdi og består af 10 lejemål. Bolig i Odense udgør ca. 12% af porteføljeværdien og består af 6 lejemål. Erhvervslejemål i Rudkøbing består af 2 lejemål og udgør 6% 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. 31.12.2024 vil med en ændring i afkastkravet på +/- 0,5% påvirke værdien henholdsvis 4.861 t.kr. og (4.189) t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand til værdiansættelse af selskabets ejendomme

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	643.392	571.358	27.380.550	24.633.704
	643.392	**571.358**	**27.380.550**	**24.633.704**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 28.024 t.kr. pr. 31.12.2024, er der afgivet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 65.307 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret ejerpantebrev for i alt 2.491 t.kr. i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på 6.359 t.kr. pr. 31.12.2024.

Selskabet kautionerer som selvskyldner for bankmellemværende i selskabet SKP 2009 ApS. Bankgælden udgør 31 kr. pr. 31.12.2024.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet,

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 driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter
ndre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos 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:

	Brugstid
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.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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.

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.