

Sigma Ejendomme ApS

c/o Søren Justesen Bak, Keglebakken 4, 7100 Vejle
CVR-nr.: 38 61 78 50

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. februar 2026

Søren Justesen Bak

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 42 94 00
Vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sigma Ejendomme ApS c/o Søren Justesen Bak Keglebakken 4 7100 Vejle
	CVR-nr.: 38 61 78 50
	Stiftet: 3. maj 2017
	Kommune: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Justesen Bak Rasmus Kirkegaard Dahlgaard
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Sigma Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. februar 2026

Direktion:

Søren Justesen Bak

Rasmus Kirkegaard Dahlgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Sigma Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sigma Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vejle, den 23. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kristian Frost Vingum
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36183

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og investering, samt dermed beslægtet virksomhed, relateret til fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		632.573	728.133
Andre finansielle indtægter		1.809	1.507
Andre finansielle omkostninger	1	-387.122	-428.302
Resultat før skat		247.260	301.338
Skat af årets resultat	2	-54.399	-66.295
Årets resultat		192.861	235.043

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Overført resultat		-7.139	235.043
I alt		192.861	235.043

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		13.000.000	13.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	13.000.000	13.000.000
Anlægsaktiver		13.000.000	13.000.000
Andre tilgodehavender		9.232	1.378.311
Tilgodehavende selskabsskat		285	0
Periodeafgrænsningsposter		5.257	4.328
Tilgodehavender		14.774	1.382.639
Likvide beholdninger		249.385	0
Omsætningsaktiver		264.159	1.382.639
Aktiver		13.264.159	14.382.639

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.888.206	2.895.345
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital		3.138.206	2.945.345
Hensættelse til udskudt skat		567.600	567.916
Hensatte forpligtelser		567.600	567.916
Gæld til realkreditinstitutter		9.021.005	9.124.959
Deposita		194.130	184.950
Langfristede gældsforpligtelser	4	9.215.135	9.309.909
Gæld til realkreditinstitutter		103.952	93.166
Gæld til pengeinstitutter		0	5.257
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24.176	10.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.275	76.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		185.719	1.307.546
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		539	282
Selskabsskat		0	66.618
Anden gæld		10.557	0
Kortfristede gældsforpligtelser		343.218	1.559.469
Gældsforpligtelser		9.558.353	10.869.378
Passiver		13.264.159	14.382.639
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	2.895.345	0	2.945.345
Forslag til resultatdisponering		-7.139	200.000	192.861
Egenkapital 31. december 2025	50.000	2.888.206	200.000	3.138.206

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	19.101	56.531
Finansielle omkostninger i øvrigt	368.021	371.771
	387.122	428.302

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	54.715	66.618
Regulering af udskudt skat	-316	-323
	54.399	66.295

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		10.411.882
Kostpris 31. december 2025		10.411.882
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		2.588.118
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		2.588.118
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		13.000.000

Investerings ejendommene består af to udlejningsejendomme i Vejle, som er anskaffet i 2017 og 2018. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast på samlet 712 tkr. for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2026 samt forventninger til de normaliserede løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse mv.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,50%, for begge ejendomme, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

En forhøjelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.137 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.236 tkr.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	9.124.957	103.952	8.020.787	9.218.125
Deposita	194.130	0	194.130	184.950
	9.319.087	103.952	8.214.917	9.403.075

5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser over for tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for Tømrermesteren Søren Bak ApS' mellemværender med pengeinstitutter har selskabet afgivet en ulimiteret selvskyldnerkaution.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Søren Bak Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve på nom. 9.880 tkr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 13.000 tkr. Restgælden udgør 9.125 tkr. pr. 31. december 2025.

2025 2024

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0 0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sigma Ejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger til, der er medgået til at opnå årets huslejeindtægter og omfatter ejendomsskat, forsikringer, løbende vedligeholdelse af selskabets investeringsejendomme, der anvendes til udlejningsaktiviteten.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt sikringserstatning. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes som direkte omkostninger i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.