

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024/25	8
Balance pr. 30.09.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsudviklingsselskabet Skæring Nord ApS  
Hack Kampmanns Plads 1-3  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41321091  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

## Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand  
Jørn Tækker  
Jesper Jørgensen  
Steffen Møller Nielsen

## Direktion

Jørn Tækker, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for Ejendomsudviklingsselskabet Skæring Nord ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.02.2026

## Direktion

**Jørn Tækker**  
direktør

## Bestyrelse

**Henrik Steen Jensen**  
formand

**Jørn Tækker**

**Jesper Jørgensen**

**Steffen Møller Nielsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsudviklingselskabet Skæring Nord ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudviklingselskabet Skæring Nord ApS for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i

overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 27.02.2026

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Kasper Vildrich Jessen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42784

**Søren Lykke**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32785

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabets investeringsejendomme består af jordarealer. Dagsværdien opgøres for de enkelte jordarealer på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte jordarealers forventede Byggerets m2 jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Byggerets m2 er opgjort ud fra den forventede værdi.

For yderligere informationer henvises der til omtale under note 4.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>92.879</b>	<b>124.280</b>
Andre finansielle indtægter	2	2.225	3.051
Andre finansielle omkostninger	3	(600.223)	(576.970)
<b>Årets resultat</b>		<b>(505.119)</b>	<b>(449.639)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(505.119)	(449.639)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(505.119)</b>	<b>(449.639)</b>

## Balance pr. 30.09.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		18.160.685	18.122.310
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>18.160.685</b>	<b>18.122.310</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.160.685</b>	<b>18.122.310</b>
Andre tilgodehavender		1.974	73.655
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	341.016	206.186
Periodeafgrænsningsposter		6.246	11.882
<b>Tilgodehavender</b>		<b>349.236</b>	<b>291.723</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>349.236</b>	<b>291.723</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.509.921</b>	<b>18.414.033</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		2.898.986	3.404.105
<b>Egenkapital</b>		<b>2.948.986</b>	<b>3.454.105</b>
Deposita		36.190	35.521
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.820	5.743
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		15.493.487	14.893.264
Anden gæld		25.438	25.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.560.935</b>	<b>14.959.928</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.560.935</b>	<b>14.959.928</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.509.921</b>	<b>18.414.033</b>
Vurderinger vedrørende fortsat drift	1		
Personaleforhold	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.404.105	3.454.105
Årets resultat	0	(505.119)	(505.119)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>2.898.986</b>	<b>2.948.986</b>

## Noter

### 1 Vurderinger vedrørende fortsat drift

Selskabet har væsentligt større kortfristede gældsforpligtelser end omsætningsaktiver, men de kortfristede gældsforpligtelser består hovedsageligt af gæld til associerede virksomheder, som ikke vil kræve sit tilgodehavende indfriet førend likviditeten er hertil. Baseret på dette og vores revision er vi enige i ledelsens vurdering i at aflægge årsregnskab efter going concern-princippet.

### 2 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.051
Renteindtægter i øvrigt	2.225	0
	<b>2.225</b>	<b>3.051</b>

### 3 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	600.223	576.970
	<b>600.223</b>	<b>576.970</b>

### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.122.310

Tilgange	38.375
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.160.685</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.160.685</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Jævnfør anvendt regnskabspraksis sker første indregning og måling til kostpris, der består af ejendommenes pris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Ejendommene er opkøbt i 2020 som et udviklingsprojekt. Udviklingsprojektet er langtidsorienteret, hvorfor der er en vis usikkerhed i værdiansættelsen ved anvendelse af den afkastbaserede model samt ved fastsættelse af kvadratmeterpris. Dermed er værdien af ejendommen bibeholdt til kostpris, som følge af væsentlig usikkerhed omkring projektets værdi, idet lokalplanen for området endnu ikke er fastlagt. Det er ledelsens vurdering, at der ikke er indikationer på værdiforringelse.

Som følge heraf er det ledelsens vurdering at kostprisen er bedste udtryk for dagsværdien. Ejendommen er en landbrugsejendom med et jordareal på 253.774 m<sup>2</sup>. Ejendommen udlejes til beboelse og erhverv. Ejendommen

er beliggende i Aarhus.

Lejemål i ejendommen kan af lejere opsiges med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

#### 5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet indgår i en koncern, der anvender en cash pool ordning som en del af sit samlede likviditetsberedskab. I regnskabsposten tilgodehavender med virksomhedsdeltagere og ledelse indgår mellemværende fra cash pool ordning med Tækker Europa A/S med et tilgodehavende på 341 t.kr. pr. 30.09.2025.

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

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.

## 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos virksomhedsdeltageere og ledelse vedr. Cash Pool mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse mv.

## Balancen

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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

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.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.