

## Skærgård Holding A/S

c/o Anja Albrechtsen  
Skærgårdvej 12, Skærbæk  
7400 Herning

CVR-nr. 29721114

## Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

48. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. oktober 2025

---

Per Møller  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Skærgård Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. oktober 2025

### Direktion

Christa Therese Møller  
Direktør

### Bestyrelse

Per Møller  
Formand

Christa Therese Møller

Tina Møller Tellefsen

Anja Albrechtsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Skærgård Holding A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Skærgård Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 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.

Herning, den 3. oktober 2025

**ANKER HØST**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
Registreret revisor  
mne16922

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Skærgård Holding A/S c/o Anja Albrechtsen Skærgårdvej 12, Skærbæk 7400Herning
Telefon	97 12 56 05
E-mail	skaergaardholding@gmail.com
CVR-nr.	29721114
Stiftelsesdato	12. februar 1974
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Bestyrelse</b>	Per Møller Christa Therese Møller, Direktør Tina Møller Tellefsen Anja Albrechtsen
<b>Direktion</b>	Christa Therese Møller
<b>Revisor</b>	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Svanekevej 2 7400Herning
Telefon	97 12 13 77
E-mail	mail@ankerhost.dk
Hjemmeside	www.ankerhost.dk
CVR-nr.	31626536
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Dalgasgade 22 7400Herning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsadministration samt køb og salg af værdipapirer.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 1.029.000 kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav på mellem 5,50 %. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 udviser et resultat på kr. -719.346, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en balancesum på kr. 36.796.548, og en egenkapital på kr. 33.635.000.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Skærgård Holding A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 regnskabspost nedenfor.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger.

### Drift af ejendomme

Drift af ejendomme omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom med fradrag af direkte omkostninger såsom ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt forbrugsafgifter. Lejeindtægter opgøres efter fradrag af afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme 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 afskrivninger på investeringsejendomme. Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5,50 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>547.255</b>	<b>666.624</b>
Personaleomkostninger	1	-600.000	-740.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-996.782	-1.375.809
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.049.527</b>	<b>-1.449.185</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		24.520	74.000
Andre finansielle indtægter		150.105	174.015
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-869.920
Andre finansielle omkostninger		-36.195	-40.844
<b>Resultat før skat</b>		<b>-911.097</b>	<b>-2.111.934</b>
Skat af årets resultat	2	191.751	464.626
<b>Årets resultat</b>		<b>-719.346</b>	<b>-1.647.308</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		98.931	111.190
Overført resultat		-818.277	-1.758.498
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-719.346</b>	<b>-1.647.308</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025	2024
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	16.223.286	17.220.068
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.223.286</b>	<b>17.220.068</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.350.010	4.325.490
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.350.010</b>	<b>4.325.490</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.573.296</b>	<b>21.545.558</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24.160
Tilgodehavende selskabsskat		106.000	62.944
Andre tilgodehavender		16.080.836	16.144.216
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	98.931
Periodeafgrænsningsposter		29.936	23.579
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.216.772</b>	<b>16.353.830</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.480</b>	<b>64.572</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.223.252</b>	<b>16.418.402</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.796.548</b>	<b>37.963.960</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025	2024
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		32.135.000	32.953.278
<b>Egenkapital</b>		<b>33.635.000</b>	<b>34.453.278</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.713.478	1.903.546
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.713.478</b>	<b>1.903.546</b>
Gæld til banker		748.667	729.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.500	48.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		650.903	829.347
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.448.070</b>	<b>1.607.136</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.448.070</b>	<b>1.607.136</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.796.548</b>	<b>37.963.960</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Ekstra- ordinært udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	1.500.000	32.953.277	0	34.453.277
Årets resultat	0	-818.277	98.931	-719.346
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-98.931	-98.931
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>1.500.000</b>	<b>32.135.000</b>	<b>0</b>	<b>33.635.000</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	600.000	740.000
	<b>600.000</b>	<b>740.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	5	5
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-190.068	-464.626
Selskabsskat tidligere år	-1.683	0
	<b>-191.751</b>	<b>-464.626</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	7.604.350	7.604.350
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.604.350</b>	<b>7.604.350</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.500.867	-1.500.867
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.500.867</b>	<b>-1.500.867</b>
Dagsværdireguleringer primo	11.116.585	12.492.394
Årets reguleringer	-996.782	-1.375.809
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>10.119.803</b>	<b>11.116.585</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.223.286</b>	<b>17.220.068</b>

Investeringsejendommene er beliggende i Midtjylland og har et samlet udlejningsareal på 1.800 m<sup>2</sup>.

Dagsværdien af investeringsejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommenes forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelse m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der har i året ikke været nogen væsentlig lediggang i boligerne. Der er derfor ikke reduceret i værdien på ejendommene herfor.

Der er benyttet et afkastkrav på 5,50 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 1.029.000 kr. efter skat.

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem Sydbank og Skærgård Invest ApS.

Øvrige kautions-, pensions- og garantiforpligtelser oplyses at andrage kr. 0.

## Noter

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**6. Dagsværdioplysninger**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Børsnoterede værdipapirer	4.350.010	24.520	0
Investeringsjendomme, beboelse	16.223.286	0	-996.782