

# Schärfes Hus ApS

---

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2025

Kirkebjerg 16  
5690 Tommerup  
CVR-nr. 32 88 73 84

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2026

Ulrich Hein Boe Nielsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 15. januar 2026

### Direktion

Ulrich Hein Boe Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Schärfes Hus ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Schärfes Hus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 15. januar 2026

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 44 52 80 45

Joachim Munch  
statsautoriseret revisor  
mne42244

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Schärfes Hus ApS  
Kirkebjerg 16  
5690 Tommerup

Telefon: 21681663

CVR-nr.: 32 88 73 84

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Assens

### Direktion

Ulrich Hein Boe Nielsen

### Revisor

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Magnoliavej 12B  
5250 Odense

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af udlejning af ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schärfes Hus ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### *Ejendom*

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 50%

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>147.337</b>	<b>167.293</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>147.337</b>	<b>167.293</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-39.533</u>	<u>-39.533</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>107.804</b>	<b>127.760</b>
Finansielle indtægter	2	295	2.066
Finansielle omkostninger	3	<u>0</u>	<u>-7</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>108.099</b>	<b>129.819</b>
Skat af årets resultat		<u>-33.198</u>	<u>-37.246</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>74.901</u></b>	<b><u>92.573</u></b>
Foreslået udbytte		75.000	200.000
Overført resultat		<u>-99</u>	<u>-107.427</u>
		<b><u>74.901</u></b>	<b><u>92.573</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.755.657</u>	<u>3.795.190</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.755.657</u>	<u>3.795.190</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.755.657</u>	<u>3.795.190</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.866
Andre tilgodehavender		<u>27</u>	<u>27</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>27</u>	<u>1.893</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>178.552</u>	<u>229.826</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>178.579</u>	<u>231.719</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.934.236</u></u>	<u><u>4.026.909</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.578.659	2.578.758
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>75.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>2.853.659</b></u>	<u><b>2.978.758</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.005.909	968.663
Selskabsskat		33.198	37.246
Anden gæld		<u>25.470</u>	<u>26.242</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.080.577</b></u>	<u><b>1.048.151</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.080.577</b></u>	<u><b>1.048.151</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>3.934.236</b></u>	<u><b>4.026.909</b></u>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	2.578.758	200.000	2.978.758
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-99</u>	<u>75.000</u>	<u>74.901</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>2.578.659</u></b>	<b><u>75.000</u></b>	<b><u>2.853.659</u></b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>295</u>	<u>2.066</u>
	<u><b>295</b></u>	<u><b>2.066</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>7</b></u>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Boe & Schärfe Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på udbytter, renter og royalties.



**Noter**