

Skanylux Byggefirma A/S
Livøvej 2A, 8800 Viborg

Årsrapport

2025

CVR-nr. 30 81 71 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2026.

Daniel Høgh Zacher Kirkegaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Skanlux Byggefirma A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnsket 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. april 2026

Direktion

Jakob Nautrup

Bjørn Krogh Andersen

Bestyrelse

Henrik Mouritzen Christensen

Jakob Nautrup

Bjørn Krogh Andersen

Kalle Hermann Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Skanlux Byggefirma A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skanlux Byggefirma A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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 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 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Risskov, den 29. april 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen

statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet Skanlux Byggefirma A/S
Livøvej 2A
8800 Viborg

CVR-nr.: 30 81 71 76
Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Bestyrelse Henrik Mouritzen Christensen
Jakob Nautrup
Bjørn Krogh Andersen
Kalle Hermann Kristensen

Direktion Jakob Nautrup
Bjørn Krogh Andersen

Revision Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Bankforbindelse Sparekassen Kronjylland

Modervirksomhed Skanlux Holding ApS

Hovedtal og nøgletal

	2025 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	52.422	36.645	46.166	43.889	4.124
Resultat af primær drift	12.266	2.831	10.693	9.449	3.524
Finansielle poster, netto	-2.292	-2.817	-2.595	-907	-614
Årets resultat	7.687	-59	6.802	6.614	2.270
Balance:					
Balancesum	179.826	146.116	130.192	131.685	124.523
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.277	2.264	1.995	5.092	0
Egenkapital	24.101	16.414	24.473	25.671	19.057
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	72	64	64	72	0
Nøgletal i %:					
Likviditetsgrad	123,6	114,6	130,1	129,7	124,8
Soliditetsgrad	13,4	11,2	18,8	19,5	15,3
Egenkapitalforrentning	37,9	-0,3	27,1	29,6	12,7

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Likviditetsgrad} = \frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning} = \frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Skanlux Byggefirma A/S har i regnskabsåret 2025 cementeret sin position inden for kerneaktiviteten med handel og udvikling af fast ejendom. Virksomhedens signaturprodukt forbliver de eksklusive pool- og wellness-sommerhuse under brandet AQUA- og Wellness huse, som placerer selskabet i en unik niche med fokus på høj kvalitet, arkitektonisk design og funktionalitet. Vores strategiske fundament er fortsat at gøre ejendomskøb til en tryk, enkel og helhedsorienteret oplevelse, hvor vi guider kunden sikkert fra de første streger til den endelige overdragelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Efter et udfordrende 2024 med et resultat før skat på beskedne 14.047 kr. er 2025 blevet året for selskabets markante turnaround. Det realiserede resultat før skat for 2025 lander på ca. 10 mio. kr., hvilket er en betydelig forbedring og i den øverste ende af de forventninger på 8-10 mio. kr.

Strategisk fokus og merværdi

I 2025 har vi ikke blot fokuseret på den økonomiske bundlinje, men også på at styrke vores konkurrencefordele:

- **Bæredygtighed som standard:** Vi har integreret LCA-standarder (Life Cycle Assessment) direkte i vores projektering. Dette er ikke længere blot en administrativ omkostning, som det var i 2024, men et aktivt salgsargument, der imødekommer kundernes krav om klimavenligt byggeri.
- **Digital transformation:** Ved at bruge realtidsdata i vores økonomistyring har vi kunnet agere proaktivt på prisstigninger og ressourceknaphed, hvilket har beskyttet vores avancer markant bedre end i det foregående år.

Opfølgning på sidste års forventede udvikling

Det realiserede resultat før skat for 2025 lander på ca. 10 mio. kr., hvilket er en betydelig forbedring og i den øverste ende af de forventninger på 8-10 mio. kr., vi udstak i sidste års rapport.

Denne positive udvikling kan primært tilskrives:

- **Højere kapacitetsudnyttelse:** De forsinkelser i udstykningsprojekter, der prægede 2024, er blevet minimeret gennem skærpet processtyring.
- **Værdikædeoptimering:** Investeringerne i digitalisering og datadrevne beslutningsprocesser er nu fuldt implementeret, hvilket har givet os et bedre overblik over dækningsbidrag og projektfaser.
- **Stærk ordreindgang:** Aktiviteten har været høj gennem hele året, hvilket afspejles i en betydelig omsætning og vækst i værdien af igangværende arbejder (ultimo 2025 opgjort til over 300 mio. kr.). Ledelsen vurderer årets resultat som meget tilfredsstillende, især set i lyset af den gennemgribende transformation, selskabet har gennemgået de seneste 24 måneder.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

Skanlux Byggefirma A/S ser ind i 2026 med stor optimisme. Fundamentet er nu lagt med en effektiv og skalerbar værdikæde. Vi forventer et fortsat højt aktivitetsniveau og sigter efter at fastholde et resultat før skat i niveauet 10-12 mio. kr. for det kommende år. Fokus vil være på at skalere vores Wellness-koncepter yderligere samt fortsætte optimeringen af vores interne leveranceprocesser for at sikre fortsat høj kundetilfredshed.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	52.422.067	36.644.664
1 Personaleomkostninger	-37.935.719	-31.735.478
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-2.220.752</u>	<u>-2.078.352</u>
Resultat før finansielle poster	12.265.596	2.830.834
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	322.098	669.944
2 Andre finansielle indtægter	7.965	1.001
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.622.333</u>	<u>-3.487.732</u>
Resultat før skat	9.973.326	14.047
4 Skat af årets resultat	<u>-2.286.096</u>	<u>-73.120</u>
5 Årets resultat	<u>7.687.230</u>	<u>-59.073</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
6 Goodwill	1.200.000	1.800.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>1.200.000</u>	<u>1.800.000</u>
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.240.657	4.584.885
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.240.657</u>	<u>4.584.885</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.440.657</u>	<u>6.384.885</u>
Omsætningsaktiver		
Handelsejendomme under opførsel	0	17.453.065
Handelsejendomme, grunde	<u>26.444.806</u>	<u>16.514.047</u>
Varebeholdninger i alt	<u>26.444.806</u>	<u>33.967.112</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.852.222	18.255.064
8 Igangværende arbejder for fremmed regning	67.243.410	40.324.836
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.968.309	31.555.895
9 Andre tilgodehavender	2.292.597	2.686.981
10 Periodeafgrænsningsposter	<u>276.200</u>	<u>109.500</u>
Tilgodehavender i alt	<u>128.632.738</u>	<u>92.932.276</u>
11 Likvide beholdninger	<u>19.307.939</u>	<u>12.831.393</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>174.385.483</u>	<u>139.730.781</u>
Aktiver i alt	<u>179.826.140</u>	<u>146.115.666</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	<u>23.601.379</u>	<u>15.914.149</u>
	Egenkapital i alt	<u>24.101.379</u>	<u>16.414.149</u>
Hensatte forpligtelser			
12	Hensættelser til udskudt skat	1.392.208	1.023.968
13	Andre hensatte forpligtelser	<u>12.852.279</u>	<u>6.000.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>14.244.487</u>	<u>7.023.968</u>
Gældsforpligtelser			
	Leasingforpligtelser	<u>344.400</u>	<u>763.362</u>
14	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>344.400</u>	<u>763.362</u>
14	Kortfristet del af langfristet gæld	514.836	850.609
	Gæld til pengeinstitutter	80.233.741	72.621.372
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.750.346	10.725.501
8	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	11.098.549	7.207.614
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.103.801	23.992.574
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.201.569	2.858.748
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.441.372	0
	Anden gæld	<u>4.791.660</u>	<u>3.657.769</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>141.135.874</u>	<u>121.914.187</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>141.480.274</u>	<u>122.677.549</u>
	Passiver i alt	<u>179.826.140</u>	<u>146.115.666</u>
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
17	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	15.973.222	8.000.000	24.473.222
Udloddet udbytte	0	0	-8.000.000	-8.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-59.073</u>	<u>0</u>	<u>-59.073</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	15.914.149	0	16.414.149
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>7.687.230</u>	<u>0</u>	<u>7.687.230</u>
	<u>500.000</u>	<u>23.601.379</u>	<u>0</u>	<u>24.101.379</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	33.008.157	27.461.158
Pensioner	4.089.271	3.437.739
Andre omkostninger til social sikring	<u>838.291</u>	<u>836.581</u>
	<u>37.935.719</u>	<u>31.735.478</u>
Direktion	<u>1.498.032</u>	<u>1.463.261</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>72</u>	<u>64</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	1	1
Renter, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.505	1.000
Valutakursdifferencer	<u>459</u>	<u>0</u>
	<u>7.965</u>	<u>1.001</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.622.333</u>	<u>3.487.732</u>
	<u>2.622.333</u>	<u>3.487.732</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	3.441.372	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.155.276</u>	<u>73.120</u>
	<u>2.286.096</u>	<u>73.120</u>
5. Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat	7.687.230	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-59.073</u>
Disponeret i alt	<u>7.687.230</u>	<u>-59.073</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Goodwill		
Kostpris primo	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Kostpris ultimo	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-4.200.000	-3.600.000
Årets afskrivninger	<u>-600.000</u>	<u>-600.000</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-4.800.000</u>	<u>-4.200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.200.000</u>	<u>1.800.000</u>
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	9.146.009	6.881.667
Tilgang i årets løb	<u>1.276.524</u>	<u>2.264.342</u>
Kostpris ultimo	<u>10.422.533</u>	<u>9.146.009</u>
Af- og nedskrivninger primo	-4.561.124	-3.082.772
Årets afskrivninger	<u>-1.620.752</u>	<u>-1.478.352</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-6.181.876</u>	<u>-4.561.124</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.240.657</u>	<u>4.584.885</u>
Leasede aktiver indgår med en regnskabsmæssig værdi på	<u>859.556</u>	<u>1.893.371</u>
8. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af periodens produktion	130.301.097	81.476.637
Aconto faktureringer	<u>-74.156.236</u>	<u>-48.359.415</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	<u>56.144.861</u>	<u>33.117.222</u>
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	67.243.410	40.324.836
Igangværende arbejder for fremmed regning (modtagne forudbetalinger)	<u>-11.098.549</u>	<u>-7.207.614</u>
	<u>56.144.861</u>	<u>33.117.222</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
9. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>2.292.597</u>	<u>2.686.981</u>
	<u>2.292.597</u>	<u>2.686.981</u>
Der er 105 t.kr. som forfalder efter 1 år.		
10. Periodeafgrænsningsposter		
Periodisering af forudbetalte forsikringer mv.	<u>276.200</u>	<u>109.500</u>
	<u>276.200</u>	<u>109.500</u>
11. Likvide beholdninger		
Indestående kreditkort	89.431	9.317
Deponeringskonto	<u>19.218.508</u>	<u>12.822.076</u>
	<u>19.307.939</u>	<u>12.831.393</u>
12. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	1.023.968	0
Udskudt skat af årets resultat	<u>368.240</u>	<u>1.023.968</u>
	<u>1.392.208</u>	<u>1.023.968</u>
Der er i 2024 anvendt skattemæssig underskud i sambeskatning på 1.523.516 kr.		
13. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser primo	6.000.000	8.000.000
Årets ændring i resultatopgørelse i andre hensatte forpligtelser	<u>6.852.279</u>	<u>-2.000.000</u>
	<u>12.852.279</u>	<u>6.000.000</u>

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Derudover er der en verserende tvist med SKAT, hvortil der er foretaget fuld hensættelse på 5,7 mio. kr.

Noter

14. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2025	Restgæld efter 5 år
Leasingforpligtelser	<u>859.236</u>	<u>514.836</u>	<u>344.400</u>	<u>0</u>
	<u>859.236</u>	<u>514.836</u>	<u>344.400</u>	<u>0</u>

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, 80.234 t.kr., er der givet transport i entreprisekontrakter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 67.243 t.kr.

Deponering af kundeindebetalinger 19.219 t.kr. er indregnet under likvide midler og indgår samtidig som forudbetaling. Beløbene kan alene frigives ved levering af solgte byggerier.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 42.655 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående igangværende arbejder samt grunde.

Noter

16. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Leasingforpligtelser:

Ud over finansielle leasingkontrakter har selskabet indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 2.398 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 1-57 måneder og en samlet restleasingydelse på 7.268 t.kr.

Andre kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har indgået andre aftaler, såsom serviceaftaler og aftale om fremtidigt køb. Virksomhedens samlede størrelse af andre kontraktlige forpligtelser udgør pr. 31. december 2025 op til 20.000 t.kr., med en resterende aftaleperiode på op til 1 år.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Den samlede gæld for koncernen udgør 388 mio. kr. pr. 31. december 2025.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Skanlux Group A/S, CVR-nr. 40107142, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

17. Nærtstående parter

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er foregået på normale markedsvilkår. Der gives derfor ikke yderligere oplysninger.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Skanlux Group ApS, Viborg.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanlux Byggefirma A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Skanlux Group ApS.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, indregnes nettoomsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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, gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-25 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, omfattende handelsejendomme under opførsel og grunde, måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skanlux Byggefirma A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 i de respektive lande, 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.