

SK-Ejendomme og Investering ApS

Brovangen 8

3720Aakirkeby

CVR-nr. 45002357

Årsrapport for 2025

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. marts 2026

Mathias Køhlert Karlsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aakirkeby, den 12. marts 2026

Direktion

Mathias Køhlert Karlsen
Adm. direktør

Mathias Skov Kristensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SK-Ejendomme og Investering ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SK-Ejendomme og Investering ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets 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.

Svaneke, den 12. marts 2026

Din Revisor Svaneke ApS

Godkendte revisorer

CVR-nr. 45016501

Joan Gerdes Davies

Statsautoriseret revisor

mne34287

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | SK-Ejendomme og Investering ApS Brovangen 8 3720Aakirkeby |
| Telefon | 20709646 |
| E-mail | Info@skstillads.dk |
| Hjemmeside | www.skstillads.dk |
| CVR-nr. | 45002357 |
| Stiftelsesdato | 8. august 2024 |
| Regnskabsår | 1. januar 2025 - 31. december 2025 |
| Direktion | Mathias Køhlert Karlsen Mathias Skov Kristensen |
| Revisor | Din Revisor Svaneke ApS Godkendte revisorer Borgergade 3 3740Svaneke |
| CVR-nr. | 45016501 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje og sælge fast ejendom samt investering i driftsmateriel og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 266.419, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 4.131.279, og en egenkapital på kr. 383.299.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for SK-Ejendomme og Investering ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

| | | |
|---|-------|-----|
| Bygninger | 50 år | 40% |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 år | 0% |

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, 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 | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 622.631 | 174.443 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -95.771 | -23.403 |
| Driftsresultat | | 526.860 | 151.040 |
| Andre finansielle indtægter | | 94 | 118 |
| Andre finansielle omkostninger | | -185.057 | -52.605 |
| Resultat før skat | | 341.897 | 98.553 |
| Skat af årets resultat | | -75.478 | -21.672 |
| Årets resultat | | 266.419 | 76.881 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 266.419 | 76.881 |
| Resultatdisponering | | 266.419 | 76.881 |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 2.632.592 | 2.538.039 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2 | 1.225.535 | 33.333 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>3.858.127</u> | <u>2.571.372</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>3.858.127</u> | <u>2.571.372</u> |
| Andre tilgodehavender | | 25.296 | 17.099 |
| Tilgodehavender | | <u>25.296</u> | <u>17.099</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>247.856</u> | <u>85.842</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>273.152</u> | <u>102.941</u> |
| Aktiver | | <u>4.131.279</u> | <u>2.674.313</u> |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 343.299 | 76.881 |
| Egenkapital | | 383.299 | 116.881 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 63.600 | 10.870 |
| Hensatte forpligtelser | | 63.600 | 10.870 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 0 | 1.498.181 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.342.818 | 0 |
| Leasingforpligtelser | | 677.419 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 2.020.237 | 1.498.181 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 299.033 | 262.068 |
| Selskabsskat | | 22.748 | 10.802 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 135.991 | 0 |
| Mellemregning med associerede virksomheder | | 1.206.371 | 775.511 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.664.143 | 1.048.381 |
| Gældsforpligtelser | | 3.684.380 | 2.546.562 |
| Passiver | | 4.131.279 | 2.674.313 |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 4 | | |

Noter

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|----------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0 | 0 |
| 2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris primo | 50.000 | 0 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 1.312.853 | 50.000 |
| Afgang i årets løb | -50.000 | 0 |
| Kostpris ultimo | 1.312.853 | 50.000 |
| Af- og nedskrivninger primo | -16.667 | 0 |
| Årets afskrivninger | -87.318 | -16.667 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 16.667 | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -87.318 | -16.667 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.225.535 | 33.333 |
| Regnskabsmæssig værdi af indregnede aktiver, der ikke ejes af virksomheden | 965.037 | 0 |

3. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.342.818 | 137.048 | 657.578 |
| Leasingforpligtelser | 677.419 | 161.985 | 0 |
| | 2.020.237 | 299.033 | 657.578 |

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet et ejerpantebrev på kr. 600.000 til sikkerhed for pengeinstituttets engagement.