

Skærgård Invest ApS

c/o Anja Albrechtsen
Skærgårdvej 12, Skærbæk
7400 Herning

CVR-nr. 30900197

Årsrapport

1. juli 2025 - 31. december 2025

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. maj 2026

Anja Albrechtsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2025 - 31. december 2025 for Skærgård Invest 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. juli 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. april 2026

Direktion

Anja Albrechtsen
Direktør

Tina Møller Tellefsen
Direktør

Per Møller
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Skærgård Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skærgård Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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. juli 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Herning, den 29. april 2026

ANKER HØST

registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup

Registreret revisor

mne16922

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Skærgård Invest ApS c/o Anja Albrechtsen Skærgårdvej 12, Skærbæk 7400Herning
Telefon	97 12 56 05
E-mail	permoeller1966@gmail.com
CVR-nr.	30900197
Stiftelsesdato	26. september 2007
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. juli 2025 - 31. december 2025
Direktion	Anja Albrechtsen Tina Møller Tellefsen Per Møller
Revisor	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Svanekevej 2 7400Herning
Telefon	97 12 13 77
E-mail	mail@ankerhost.dk
Hjemmeside	www.ankerhost.dk
CVR-nr.	31626536
Pengeinstitut	AL Sydbank Dalgasgade 22 7400Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og handel med fast ejendom, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

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. 833.000 kr. efter skat.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav på 5,75%. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendom er retvisende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 247.693, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 70.646.182, og en egenkapital på kr. 13.914.839.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Skærgård Invest ApS for 2025 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.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. juli - 30. juni til 1. juli 2025 - 31. december 2025. Balancedagen er herefter 31. december. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår. Indeværende regnskabsperiode udgør således kun 6 måneder.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens drift

Ejendommens drift omfatter indtægter ved udlejning af selskabets ejendom samt direkte omkostninger vedrørende ejendommen, så som bl.a. ejendomskatter, forskiringer, forbrugsafgifter og vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

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.

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 erhvervelsestidspunktet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 5,75%, fastsat på baggrund 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.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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	2025	2024/25
Bruttofortjeneste		251.151	104.770
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		251.151	104.770
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		651.732	334.326
Andre finansielle indtægter		196	41
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-2.132.383
Andre finansielle omkostninger		-710.804	-1.446.410
Resultat før skat		192.275	-3.139.656
Skat af årets resultat	2	55.418	577.621
Årets resultat		247.693	-2.562.035
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		247.693	-2.562.035
Resultatdisponering		247.693	-2.562.035

Balance 31. december 2025

	Note	2025	2025
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	13.513.174	13.513.174
Materielle anlægsaktiver		13.513.174	13.513.174
Andre værdipapirer og kapitalandele		56.427.692	55.050.788
Finansielle anlægsaktiver		56.427.692	55.050.788
Anlægsaktiver		69.940.866	68.563.962
Udskudte skatteaktiver		648.541	592.753
Tilgodehavende selskabsskat		56.769	47.960
Tilgodehavender		705.310	640.713
Likvide beholdninger		6	61.464
Omsætningsaktiver		705.316	702.177
Aktiver		70.646.182	69.266.139

Balance 31. december 2025

	Note	2025	2025
Passiver			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		13.764.839	13.517.144
Egenkapital		13.914.839	13.667.144
Gæld til realkreditinstitutter		9.085.504	9.199.114
Anden gæld		14.667.581	14.585.364
Langfristede gældsforpligtelser	4	23.753.085	23.784.478
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.731.000	1.728.400
Gæld til banker		30.927.226	28.667.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.025	20.000
Gæld til kapitalinteressere		0	908.976
Selskabsskat		0	3.939
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		20.507	195.589
Deposita		276.500	290.381
Kortfristede gældsforpligtelser		32.978.258	31.814.517
Gældsforpligtelser		56.731.343	55.598.995
Passiver		70.646.182	69.266.139
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2025	150.000	13.517.146	13.667.146
Årets resultat	0	247.693	247.693
Egenkapital 31. december 2025	150.000	13.764.839	13.914.839

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2025	2024/25
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-55.788	-592.753
Skat vedrørende tidligere år	370	15.132
	-55.418	-577.621
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.513.174	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	13.513.174
Kostpris ultimo	13.513.174	13.513.174
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.513.174	13.513.174

Investeringsejendomme er beliggende i midtjylland.

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 vedligeholdelser m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der har i året været lediggang i en del af boligerne, svarende til 1 % af de samlede lejeindtægter. Der er derfor reduceret i værdien på ejendommene herfor.

Der er benyttet et afkastkrav på 5,75 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m., og svarer pr. statusdagen til faktisk købspris.

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. 833.000 kr. efter skat.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.085.504	231.000	7.930.500
Anden gæld	14.667.581	1.500.000	7.000.000
	23.753.085	1.731.000	14.930.500

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2025 2024/25

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 9.085.500, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen andrager kr. 13.513.174.

Sikkerhed for gæld til pengeinstitut er stillet i form af, at der er givet pant i børsnoterede værdipapirer med en samlet værdipapirbeholdning på kr. 53.396.431 pr. statusdagen.

7. Dagsværdioplysninger

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	53.396.431	496.817
Unoterede aktier	2.137.625	0
Investeringsejendomme, beboelse	13.513.174	0
Investerings fond	893.636	119.145