

Skademosen Invest ApS

Humlevej 6, 8240 Risskov
CVR-nr. 42 61 63 97

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 5. marts 2025

André Sørensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Skademosen Invest ApS Humlevej 6 8240 Risskov CVR-nr.: 42 61 63 97 Stiftet: 22. august 2021 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Klaus Gad, formand André Sørensen Karl Peter Korsgaard Sørensen |
| Direktion | André Sørensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors |
| Pengeinstitut | Spar Nord Storkunde Skelagervej 15 9000 Aalborg |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Skademosen 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. marts 2025

Direktion:

André Sørensen

Bestyrelse:

Klaus Gad
Formand

André Sørensen

Karl Peter Korsgaard Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Skademosen Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skademosen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 væsentligt 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.

Nykøbing Mors, den 5. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23414

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 229.801 | -145.242 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 267.402 | 0 |
| Driftsresultat | | 497.203 | -145.242 |
| Andre finansielle indtægter | | 5.627 | 4.563 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -268.948 | -121.037 |
| Resultat før skat | | 233.882 | -261.716 |
| Skat af årets resultat | 1 | -50.981 | 56.416 |
| Årets resultat | | 182.901 | -205.300 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 182.901 | -205.300 |
| I alt | | 182.901 | -205.300 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 11.095.627 | 10.828.225 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 11.095.627 | 10.828.225 |
| Anlægsaktiver | | 11.095.627 | 10.828.225 |
| <hr/> | | | |
| Udsudte skatteaktiver | | 0 | 42.066 |
| Andre tilgodehavender | | 1.742 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 14.350 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 202 | 0 |
| Tilgodehavender | | 1.944 | 56.416 |
| Likvide beholdninger | | 351.868 | 901.587 |
| Omsætningsaktiver | | 353.812 | 958.003 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 11.449.439 | 11.786.228 |
| <hr/> | | | |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 1.045.000 | 1.045.000 |
| Overført resultat | | -55.317 | -238.218 |
| Egenkapital | | 989.683 | 806.782 |
| <hr/> | | | |
| Hensættelser til udskudt skat | | 8.915 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 8.915 | 0 |
| <hr/> | | | |
| Anden gæld | | 10.329.883 | 10.860.935 |
| Deposita | | 105.038 | 103.500 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 10.434.921 | 10.964.435 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.999 | 10.090 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 4.921 | 4.921 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 15.920 | 15.011 |
| Gældsforpligtelser | | 10.450.841 | 10.979.446 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 11.449.439 | 11.786.228 |
| <hr/> | | | |
| Eventualposter mv. | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Medarbejderforhold | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 1.045.000 | -238.218 | 806.782 |
| Forslag til resultatdisponering | | 182.901 | 182.901 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 1.045.000 | -55.317 | 989.683 |

Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|---------------|----------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | -14.350 |
| Regulering af udskudt skat | 50.981 | -42.066 |
| | 50.981 | -56.416 |

2 | Materielle anlægsaktiver

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| kr. | |
| Kostpris 1. januar 2024 | 10.828.225 |
| Kostpris 31. december 2024 | 10.828.225 |
| Årets værdireguleringer | 267.402 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024 | 267.402 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 11.095.627 |

Investeringsejendomme er beliggende i Risskov.

Måling af dagsværdi er baseret på kombination af målemetoder, der afspejler sandsynlighedsvægtede investeringsscenarioer.

Det ene scenarie afspejler, at investeringsafkast realiseres ved salg, hvilket er tillagt en vægt på 75%. Det andet scenarie afspejler, at investeringsafkast realiseres ved fremadrettet udlejning, hvilket er tillagt en vægt på 25%.

Tilnærmet dagsværdien ved salg er fastsat af ledelsen ud fra en indhentet salgsværdier fra en uafhængig ejendomsmægler. Salgsværdien af aktivet er anslået til 12.400 tkr. ud fra en vurderet kvm. pris på 40 tkr., der er fastsat på baggrund af sammenlignelige handler.

Tilnærmet dagsværdien ved udlejning er fastsat af ledelsen ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Driftsafkastet er baseret på forventede årlige omkostninger til administration og vedligeholdelse. Da der er tale om nyopførte ejendomme uden historiske data er driftsomkostningerne fastsat på baggrund af sidste år og et skøn under hensyntagen til arealforhold og ejendommens aktuelle stand. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 3,5%. Afkastkravet er på baggrund af relevante markedsdata og ud fra afkastkrav for tilsvarende lejemål i det pågældende område.

| | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| kr. | |
| Dagsværdi 31. december 2024 | 11.095.627 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 267.402 |

Noter

3 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2023 gæld i alt |
|------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Anden gæld | 10.329.883 | 0 | 10.222.304 | 10.860.935 |
| Deposita | 105.038 | 0 | 105.038 | 103.500 |
| | 10.434.921 | 0 | 10.327.342 | 10.964.435 |

Der er ikke indgået aftale om afvikling af langfristet gæld.

4 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for STEKA A ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Østre Skovvej 10A-R og 12A-SS er der tinglyst hæftelse på i alt 80 tkr.

6 | Medarbejderforhold

| | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0 | 0 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skademosen Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

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