



Revisionscentret Tønder
Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os *Aabenraa*
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Aktiv Ferieby. Skærbæk ApS
Storegade 46
6780 Skærbæk
CVR nr. 24 24 10 68

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2025
(25. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 30 / 4 2026

C.J. Mazanti (dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17-

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktiv Ferieby, Skærbæk ApS Storegade 46 6780 Skærbæk
	CVR-nr.: 24241068 Stiftet: 9. august 1999 Hjemsted: Skærbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Johannesen Henning Schmidt Palle Overby
Direktion	Niels Johannesen
Revisor	Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab CVR-nr.: 26 81 23 72 Ribelandevej 37 6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Aktiv Ferieby. Skærbæk ApS, Skærbæk.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skærbæk, den 29. april 2026

Direktionen

Niels Johannesen

Bestyrelsen

Niels Johannesen

Henning Schmidt

Palle Overby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aktiv Ferieby. Skærbæk ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aktiv Ferieby. Skærbæk ApS 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 revisoreres 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

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 fejl-information.

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.

Tønder, den 29. april 2026

Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 81 23 72

Helen Lisby

Registreret revisor

mne5657

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive hotelferieby med udlejning af 100 stk. feriehuse ved Skærbæk-centret.

Egne kapitalandele

Selskabet ejer egne kapitalandele nom. 120.000, hvilket udgør 4,6875% af virksomhedskapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af feriehuse indregnes i resultatopgørelsen, såfremt udlejningsperioden og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tilskud til andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til provision til udlejningsbureauer, markedsføring, reparation og vedligeholdelse af feriehuse med tilhørende arealer, mindre nyanskaffelser, administration samt på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under åcontoskatteordningen mv.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt installationer, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt materielle anlæg under udførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde og byggeomkostninger samt materielle anlæg under udførelse.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostprisen omfatter endvidere omkostninger ved etablering af lån.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 år	10-30%
Installationer	5 år	0%

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%
Småanskaffelser under kr. 34.400	omkostningsført	0%

Småanskaffelser der erhverves ved udvidelse af feriebyen aktiveres selv om beløbsgrænsen er under kr. 34.400.

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 -omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse for året 2025

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	7.211.059	6.101.794
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.653.714	-1.934.329
Andre driftsomkostninger	<u>-50.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	4.507.345	4.167.465
Andre finansielle indtægter	0	19.483
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-724.323</u>	<u>-572.280</u>
Ordinært resultat før skat	3.783.022	3.614.668
1. Skat af årets resultat	<u>-718.366</u>	<u>-546.832</u>
Årets resultat	<u><u>3.064.656</u></u>	<u><u>3.067.836</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	256.000	256.000
Overført resultat	<u>2.808.656</u>	<u>2.811.836</u>
Disponeret i alt	<u><u>3.064.656</u></u>	<u><u>3.067.836</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	40.370.220	42.221.636
Installationer	2.289.096	2.930.282
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>539.709</u>	<u>342.971</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.199.025</u>	<u>45.494.889</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>43.199.025</u></u>	<u><u>45.494.889</u></u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.003.203	1.034.489
Andre tilgodehavender	<u>20.685</u>	<u>141.124</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.023.888</u>	<u>1.175.613</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>3</u>	<u>3</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>1.023.891</u></u>	<u><u>1.175.616</u></u>
 Aktiver i alt	 <u><u>44.222.916</u></u>	 <u><u>46.670.505</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	2.560.000	2.560.000
Overført overskud	21.589.868	18.769.212
Foreslået udbytte for regnskabsåret	256.000	256.000
Egenkapital i alt	<u>24.405.868</u>	<u>21.585.212</u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
1. Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
2. Gæld til realkreditinstitutter	10.748.589	12.592.588
2. Gældsbreve	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.748.589</u>	<u>14.592.588</u>
 2. Kortfristet del af langfristet gæld	 1.875.231	 1.867.864
Kreditinstitutter	5.704.181	7.119.949
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.024.195	1.003.785
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	464.852	471.107
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>30.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.068.459</u>	<u>10.492.705</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>19.817.048</u>	 <u>25.085.293</u>
 Passiver i alt	 <u>44.222.916</u>	 <u>46.670.505</u>
 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Medarbejderforhold		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	2.560.000	256.000	18.769.212	21.585.212
Udbetalt udbytte	0	-244.000	0	-244.000
Udbytte af egne aktier	0	-12.000	12.000	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>256.000</u>	<u>2.808.656</u>	<u>3.064.656</u>
Egenkapital ultimo	<u>2.560.000</u>	<u>256.000</u>	<u>21.589.868</u>	<u>24.405.868</u>

Selskabet ejer egne anparter nominelt 120.000

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<u>Note 1. Skat af årets resultat</u>		
Beregnet skat af årets resultat	718.366	546.832
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat i alt	0	0
Udskudte skatteforpligtelser primo	0	0
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	0	0
Skat af årets resultat	<u>718.366</u>	<u>546.832</u>

Note 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.460.452	12.623.820	1.875.231	5.722.751
Gældsbrief Ejendom matr. 87	2.000.000	0	0	0
	<u>16.460.452</u>	<u>12.623.820</u>	<u>1.875.231</u>	<u>5.722.751</u>

Note 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Der er ingen forpligtelser ultimo 2025.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr.

15.731.148

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr.

40.370.220

Note 4. Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktionen.