

Skarehus DK A/S  
Alrøvej 396  
8300 Odder

CVR-nr.: 32574319

---

Årsrapport for 1. juli 2021 - 30. juni 2022

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7. oktober 2022



Thomas Jørgensen  
Dirigent

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Skarehus DK A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 19. september 2022

Direktion

  
Thomas Jørgensen

Bestyrelse

  
Anne-Grethe Skare  
Formand

  
Thomas Jørgensen

  
Lin Skare Jørgensen

  
Henrik Skare Jørgensen

  
Mai Skare Jørgensen

  
Eyan Herrig

  
Mikkel Skare Jørgensen

### Til den daglige ledelse i Skarehus DK A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Skarehus DK A/S for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers 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 opstillingen 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.

Daugård, den 19. september 2022

RID REVISION,  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 30 70 79 07

Karen Hansen Lyse  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne3814  
FSR - danske revisorer

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. En ændring i afkastkravet medfører en ændring i værdien af selskabets ejendomme. Hvis afkastkravet stiger med 1% falder ejendommenes værdi med kr. 751.786. Hvis afkastkravet falder 1% stiger ejendommenes værdi med kr. 1.002.382.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet, og der forventes overskud i regnskabsåret 2022/2023.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



### **GENERELT**

Årsregnskabet for Skarehus DK A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### **Generelt om indregning og måling**

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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Derudover omfatter nettoomsætning også salg af biler og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt forskydning i varelagre.

### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, udbytte fra andre værdipapirer og kapitalandele, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig og erhvervsjendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7%. Der er ikke ved beregningen taget højde for eventuel tomgang eller inflation.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".



Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

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

### **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.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JULI TIL 30. JUNI

	2021/22	2020/21
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>164.656</b>	<b>212.481</b>
Nedskrivninger omsætningsaktiver .....	-10.000	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>154.656</b>	<b>212.481</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-57.143	-71.428
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>97.513</b>	<b>141.053</b>
Andre finansielle indtægter .....	401.802	607.630
Andre finansielle omkostninger .....	-882.892	-43.883
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>-383.577</b>	<b>704.800</b>
Skat af årets resultat.....	114.906	-154.374
<b>Årets resultat</b> .....	<b>-268.671</b>	<b>550.426</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	2.500.000	0
Overført resultat.....	-2.768.671	550.426
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>-268.671</b>	<b>550.426</b>

---

 AKTIVER
 

---

	2022	2021
1 Investeringsejendomme.....	6.014.286	6.071.429
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.014.286</b>	<b>6.071.429</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>6.014.286</b>	<b>6.071.429</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....	86.882	112.349
Fremstillede varer og handelsvarer.....	1.326.233	1.237.211
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>1.413.115</b>	<b>1.349.560</b>
2 Andre tilgodehavender.....	11.129	29.121
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>11.129</b>	<b>29.121</b>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele.....	3.646.208	2.278.585
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>3.646.208</b>	<b>2.278.585</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>397.615</b>	<b>2.262.214</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>5.468.067</b>	<b>5.919.480</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>11.482.353</b>	<b>11.990.909</b>



PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	6.485.410	9.254.080
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	2.500.000	0
<b>Egenkapital .....</b>	<b>9.485.410</b>	<b>9.754.080</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	246.026	326.700
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>246.026</b>	<b>326.700</b>
Prioritetsgæld .....	1.408.720	1.564.373
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.408.720</b>	<b>1.564.373</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	155.653	155.108
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	20.000	64.912
Selskabsskat .....	84.845	117.838
Anden gæld .....	81.699	7.898
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>342.197</b>	<b>345.756</b>
<b>Gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.750.917</b>	<b>1.910.129</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>11.482.353</b>	<b>11.990.909</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo.....	500.000	500.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Overført resultat, primo .....	9.254.081	8.703.654
Årets resultat .....	-268.671	550.426
Foreslået udbytte .....	-2.500.000	0
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>6.485.410</b>	<b>9.254.080</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	0	500.000
Foreslået udbytte .....	2.500.000	0
Udloddet udbytte.....	0	-500.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>2.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital .....</b>	<b>9.485.410</b>	<b>9.754.080</b>

NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	6.522.707
Tilgang i årets løb.....	0
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2022	6.522.707
	<hr/>
Dagsværdiregulering, primo.....	-451.278
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets værdiregulering .....	-57.143
	<hr/>
Værdiregulering 30. juni 2022	-508.421
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022 .....</b>	<b>6.014.286</b>
	<hr/> <hr/>

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen. Ved værdiansættelsen er der pr. 30. juni 2022 benyttet et afkastkrav på 7 % i lighed med sidste år. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 6.014.286.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdierne på selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på + 1 % medfører en lavere dagsværdi af investeringsejendommen på kr. 751.786, hvorimod en ændring i afkastkravet på - 1 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på kr. 1.002.382.

	2022	2021
<b>2 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender.....	11.129	29.121
	<hr/>	<hr/>
	<b>11.129</b>	<b>29.121</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Langfristet andel af andre tilgodehavender udgør kr. 11.129.		
<b>3 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	3.646.208	2.278.585
	<hr/>	<hr/>
	<b>3.646.208</b>	<b>2.278.585</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

For selskabets investering i børsnoterede aktier er der i resultatopgørelsen indregnet kr. 138.043 i urealiserede gevinster og kr. 853.482 i urealiserede tab. Beløbene er medtaget under andre finansielle indtægter og andre finansielle omkostninger.



## NOTER

---

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.719.481	1.564.373	155.653	784.367
	<u>1.719.481</u>	<u>1.564.373</u>	<u>155.653</u>	<u>784.367</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Nykredit kr. 1.564.373 er der udstedt ejerpantebrev i ejendommen Ormhøjgårdvej 16, 8700 Horsens, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør kr. 4.800.000.