



## SK Ejendomsudvikling ApS

Vidtskue Vej 12  
7100 Vejle  
CVR-nr. 38732307

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.06.2024

---

**Søren Bruun**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SK Ejendomsudvikling ApS

Vidtskue Vej 12

7100 Vejle

CVR-nr.: 38732307

Stiftelsesdato: 22.06.2017

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Søren Bruun, formand

Kim Branick

## Direktion

Kim Branick, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for SK Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12.06.2024

## Direktion

**Kim Branick**  
direktør

## Bestyrelse

**Søren Bruun**  
formand

**Kim Branick**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i SK Ejendomsudvikling ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SK Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

### **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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 12.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udlejning af udlejningsejendomme, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(113.132)</b>	<b>(125.936)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		703.089	6.723.551
Andre finansielle indtægter	1	2.913.019	1.915.519
Nedskrivning af finansielle aktiver		(118.715)	0
Andre finansielle omkostninger	2	(3.740.344)	(2.254.204)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(356.083)</b>	<b>6.258.930</b>
Skat af årets resultat	3	203.601	83.517
<b>Årets resultat</b>		<b>(152.482)</b>	<b>6.342.447</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Overført resultat		(152.482)	4.342.447
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(152.482)</b>	<b>6.342.447</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.754.764	25.015.899
Andre tilgodehavender		18.822.817	8.891.234
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>34.577.581</b>	<b>33.907.133</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.577.581</b>	<b>33.907.133</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		67.622.116	57.791.272
Udskudt skat		260.550	83.517
Andre tilgodehavender		0	205.727
<b>Tilgodehavender</b>		<b>67.882.666</b>	<b>58.080.516</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.300.853</b>	<b>109.983</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>80.183.519</b>	<b>58.190.499</b>
<b>Aktiver</b>		<b>114.761.100</b>	<b>92.097.632</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.574.764	20.795.899
Overført overskud eller underskud		14.009.842	4.941.189
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>25.634.606</b>	<b>27.787.088</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.000.000	15.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
Bankgæld		39.002.509	29.845.475
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.250.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.000	40.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.083.528	19.098.205
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		735.457	326.020
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>74.126.494</b>	<b>49.310.544</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>89.126.494</b>	<b>64.310.544</b>
<b>Passiver</b>		<b>114.761.100</b>	<b>92.097.632</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	20.795.899	4.941.189	2.000.000	27.787.088
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	(9.221.135)	9.068.653	0	(152.482)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>11.574.764</b>	<b>14.009.842</b>	<b>0</b>	<b>25.634.606</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.913.019	1.915.519
	<b>2.913.019</b>	<b>1.915.519</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.743.244	1.626.333
Renteomkostninger i øvrigt	1.958.151	529.441
Øvrige finansielle omkostninger	38.949	98.430
	<b>3.740.344</b>	<b>2.254.204</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	(203.601)	(83.517)
	<b>(203.601)</b>	<b>(83.517)</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	4.220.000	8.891.234
Tilgange	0	10.050.298
Afgange	(40.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.180.000</b>	<b>18.941.532</b>
Opskrivninger primo	20.795.899	0
Andel af årets resultat	703.089	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	86.074	0
Tilbageførsel ved afgange	(10.010.298)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>11.574.764</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivninger	0	(118.715)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(118.715)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.754.764</b>	<b>18.822.817</b>

I regnskabsposten "Andre tilgodehavender" indgår estimeret salgssum i forbindelse med salg af anparterne i Lillenæs Boliger ApS og Rømers Park ApS. Ledelsen har optaget salgssummen til den forventede kapitaliserede dagsværdi.

Den endelige salgssum opgøres på baggrund af realiserede fremtidige resultater i de afhændede virksomheder, og er derfor baseret på forventede resultater for de ikke-realiserede regnskabsår.

Den tilgodehavende salgssum forfalder til betaling i regnskabsåret 2024.

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Vejlevej 307 ApS	Vejle	ApS	100,00
Fortehusene ApS	Vejle	ApS	100,00
B2E ApS	Vejle	ApS	100,00
Estate af 2021 ApS	Vejle	ApS	100,00

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.000.000
	<b>15.000.000</b>

Gæld til tilknyttede virksomheder er fra långivers side uopsigelig og forfalder ved udløb 15. november 2022, men med mulighed for forlængelse. Lånet forrentes med 5% p.a. i hele perioden.

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Developer ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret anparter i datterselskaberne Vejlevej 307 ApS, nom. 40.000 kr., Fortehusene ApS, nom. 40.000 kr. og Rømers Park ApS, nom. 125.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte anparter udgør 22.024.904 kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskaberne Fortehusene ApS og Rømers Park ApS. Kautionen er ubegrænset.

Selskabet har stillet betalingsgaranti på 12.500.000 kr. gennem pengeinstitut over for tredjemand.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt gottgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

**Investeringsjendomme:** Investeringsjendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud,



indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.