



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# SK 4 ApS

Fredskovhellet 2K, 3400 Hillerød

CVR-nr. 42 46 65 81

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2024.

---

Jens Benzer Pedersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SK 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 4. juli 2024

### **Direktion**

Jens Benzer Pedersen



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i SK 4 ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SK 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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 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.

København, den 4. juli 2024

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro  
statsautoriseret revisor  
mne33765



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SK 4 ApS Fredskovhellet 2K 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 42 46 65 81
	Stiftet: 15. juni 2021
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Benzer Pedersen
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	BTT Bolig ApS



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opførelse af boligejendom med henblik på efterfølgende udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er på niveau med det forventede.

### *Kapitalberedskab*

Selskabet har også i nærværende regnskabsår genereret underskud, hvorved egenkapitalen fortsat er tabt. Moderselskabet tilbagetræder for deres tilgodehavende samt indestår fortsat for at tilføre selskabet likviditet i fornødent omfang til at fortsætte driften minimum 12 måneder fra balancedagen, hvorfor der ikke vurderes problemer med forsat drift.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-67.737</b>	<b>-95.966</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.294.095	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-233.196</u>	<u>-221.216</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.595.028</b>	<b>-317.182</b>
3 Skat af årets resultat	<u>2.009</u>	<u>2.690</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-1.593.019</u></b>	<b><u>-314.492</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.593.019</u>	<u>-314.492</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-1.593.019</u></b>	<b><u>-314.492</u></b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>5.000.000</u>	<u>6.026.600</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>6.026.600</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>6.026.600</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>2.696</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2.696</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>39.722</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>42.418</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>6.069.018</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.971.754	-378.735
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.931.754</b>	<b>-338.735</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.750	38.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.588.004	6.369.003
Anden gæld	3.300.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.931.754	6.407.753
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.931.754</b>	<b>6.407.753</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.000.000</b>	<b>6.069.018</b>

- 1 Kapitalberedskab
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-64.243	-24.243
Årets overførte overskud eller underskud	0	-314.492	-314.492
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-378.735	-338.735
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.593.019	-1.593.019
	<b>40.000</b>	<b>-1.971.754</b>	<b>-1.931.754</b>



## Noter

---

### 1. Kapitalberedskab

Selskabet har også i nærværende regnskabsår genereret underskud, hvorved egenkapitalen fortsat er tabt. Moderselskabet tilbagetræder for deres tilgodehavende samt indestår fortsat for at tilføre selskabet likviditet i fornødent omfang til at fortsætte driften minimum 12 måneder fra balancedagen, hvorfor der ikke vurderes problemer med forsat drift.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	150.116	220.938
Andre finansielle omkostninger	<u>83.080</u>	<u>278</u>
	<b><u>233.196</u></b>	<b><u>221.216</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-2.696
Regulering af tidligere års skat	<u>-2.009</u>	<u>6</u>
	<b><u>-2.009</u></b>	<b><u>-2.690</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	6.026.600	4.979.475
Tilgang i årets løb	<u>267.495</u>	<u>1.047.125</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>6.294.095</u></b>	<b><u>6.026.600</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.294.095</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>-1.294.095</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>6.026.600</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af en grund uden bygninger beliggende i Frederiksværk. Det er planen at bygge lejligheder på grunden inden for de kommende år. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>4.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.794.095</u>



### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.300 t.kr. til sikkerhed for koncernforbundet selskabs gæld på 3.300 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BTT Bolig ApS, CVR-nr. 34415440, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SK 4 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter mv.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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.

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

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jens Benzer Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Benzer Pedersen

Direktør

ID: 680f0a15-1a66-4354-8258-274a6b76af0b

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 08:55:03

Underskrevet med MitID



## Elan Schapiro

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Elan Lieck Schapiro

Revisor

På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 3fd646d3-680c-4323-8391-ee4aa900f7a0

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2024 kl.: 09:02:39

Underskrevet med MitID



## Jens Benzer Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Benzer Pedersen

Dirigent

ID: 680f0a15-1a66-4354-8258-274a6b76af0b

Tidspunkt for underskrift: 10-07-2024 kl.: 09:27:50

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ae7c41JwWNQ251933192

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).