

Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S

Gøteborgvej 8, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 23 20 40 10

Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2025.

Line Søe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. april 2024 - 31. marts 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 20. maj 2025

Direktion

Per Buus

Bestyrelse

Line Søe
Formand

Jesper Malmgaard

Kirsten Søe Pedersen

Per Buus

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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.

Aalborg, den 20. maj 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S Gøteborgvej 8 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 23 20 40 10
	Stiftet: 30. oktober 1969
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts
Bestyrelse	Line Søe, Formand Jesper Malmgaard Kirsten Søe Pedersen Per Buus
Direktion	Per Buus
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Sydbank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.999 t.kr. mod 2.059 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.034 t.kr. mod 1.778 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste	<u>1.998.879</u>	<u>2.058.848</u>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	400.000
Driftsresultat	<u>1.898.879</u>	<u>2.458.848</u>
Øvrige finansielle omkostninger	-567.286	-176.965
Resultat før skat	<u>1.331.593</u>	<u>2.281.883</u>
Skat af årets resultat	-297.246	-503.786
Årets resultat	<u>1.034.347</u>	<u>1.778.097</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.400.000
Overføres til overført resultat	0	378.097
Disponeret fra overført resultat	-965.653	0
Disponeret i alt	<u>1.034.347</u>	<u>1.778.097</u>

Balance 31. marts

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>36.500.000</u>	<u>36.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.500.000</u>	<u>36.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.500.000</u>	<u>36.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>34.626</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>34.626</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>350.399</u>	<u>1.979.929</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>385.025</u>	<u>1.979.929</u>
	Aktiver i alt	<u>36.885.025</u>	<u>38.579.929</u>

Balance 31. marts

Passiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	3.000.000	3.000.000
	Overført resultat	6.150.085	7.115.738
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>1.400.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>11.150.085</u>	<u>11.515.738</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>10.334.173</u>	<u>10.356.301</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>10.334.173</u>	<u>10.356.301</u>
Gældsforpligtelser			
2	Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.817.430</u>	<u>14.389.270</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.817.430</u>	<u>14.389.270</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	574.181	563.905
	Selskabsskat	0	138.756
	Anden gæld	1.009.156	837.565
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>778.394</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.583.337</u>	<u>2.318.620</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.400.767</u>	<u>16.707.890</u>
	Passiver i alt	<u>36.885.025</u>	<u>38.579.929</u>
3	Oplysninger om dagsværdi		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. april 2024	<u>16.333.581</u>	<u>16.333.581</u>
Kostpris 31. marts 2025	<u>16.333.581</u>	<u>16.333.581</u>
Regulering til dagsværdi 1. april 2024	20.266.419	19.866.419
Årets regulering til dagsværdi	<u>-100.000</u>	<u>400.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. marts 2025	<u>20.166.419</u>	<u>20.266.419</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2025	<u>36.500.000</u>	<u>36.600.000</u>

Selskabets investeringsejendomme omfatter en centralt beliggende erhvervsudlejningsejendom i Aalborg. Ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på 2.099 t.kr. og en afkastfaktor på 5,75%.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.391.611	14.953.175
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-574.181</u>	<u>-563.905</u>
	<u>13.817.430</u>	<u>14.389.270</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.378.440</u>	<u>12.028.665</u>

Noter

3. Oplysninger om dagsværdi

**Investerings-
ejendomme
kr.**

Dagsværdi 31. marts 2025

36.500.000

Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen

-100.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.391 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2025 udgør 36.500 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame samt administrationen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investerings ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.