

**Årsrapport for 2024/25**

---

**Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS**

**Toftegårdsvej 18, 5800 Nyborg**

**CVR-nr. 75 54 62 11**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. december 2025

---

Christina Harpsøe  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	5
Balance pr. 30. september 2025	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	8

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025/26 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 16. december 2025

## Direktion

Hans Christian Munck  
adm. direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS  
Toftegårdsvej 18  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 75 54 62 11

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
Stiftet: 29. december 2004

Hjemsted: Nyborg

**Direktion** Hans Christian Munck, adm. direktør

**Pengeinstitut** Nykredit Bank A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

## **Ledelsesberetning**

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 839.897, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 11.375.985.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.168.278</b>	<b>718.074</b>
Administrationsomkostninger		<u>-156.980</u>	<u>32.433</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.011.298</b>	<b>750.507</b>
Finansielle indtægter	2	<u>6.491</u>	<u>5.177</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.017.789</b>	<b>755.684</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-177.892</u>	<u>-166.229</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>839.897</u></b>	<b><u>589.455</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>839.897</u>	<u>589.455</u>
		<b><u>839.897</u></b>	<b><u>589.455</u></b>

**Balance pr. 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>24.175.136</u>	<u>25.374.027</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>24.175.136</b></u>	<u><b>25.374.027</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>24.175.136</b></u>	<u><b>25.374.027</b></u>
Udskudt skatteaktiv		1.887.305	1.655.478
Periodeafgrænsningsposter		<u>30.143</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.917.448</b></u>	<u><b>1.655.478</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.210.397</b></u>	<u><b>1.781.661</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.127.845</b></u>	<u><b>3.437.139</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>27.302.981</b></u></u>	<u><u><b>28.811.166</b></u></u>

**Balance pr. 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		<u>11.075.985</u>	<u>10.236.088</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>11.375.985</u></b>	<b><u>10.536.088</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.394.212	16.864.562
Skyldigt sambeskatningsbidrag		455.730	364.329
Anden gæld		<u>1.077.054</u>	<u>1.046.187</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.926.996</u></b>	<b><u>18.275.078</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.926.996</u></b>	<b><u>18.275.078</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>27.302.981</u></b>	<b><u>28.811.166</u></b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter for udlejning af lokaler. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

#### Brugstid Restværdi

Bygninger 20 år 30 %

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	<u>6.491</u>	<u>5.177</u>
	<b><u>6.491</u></b>	<b><u>5.177</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	455.730	364.340
Regulering af udskudt skat	-231.827	-198.111
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-46.011</u>	<u>0</u>
	<b><u>177.892</u></b>	<b><u>166.229</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2024		34.923.047
Tilgang i årets løb		<u>57.018</u>
Kostpris 30. september 2025		<u>34.980.065</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober 2024		9.549.019
Årets afskrivninger		<u>1.255.910</u>
Ned- og afskrivninger 30. september 2025		<u>10.804.929</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>		<b><u>24.175.136</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	300.000	10.236.088	10.536.088
Årets resultat	<u>0</u>	<u>839.897</u>	<u>839.897</u>
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>11.075.985</u></b>	<b><u>11.375.985</u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for Munck Gruppen A/S kreditramme hos Nykredit.  
Kreditrammen er per 30. september ikke udnyttet.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.