

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Skanbo Ejendomsselskab A/S

Danmarksvej 21
8660 Skanderborg

CVR-nr. 71 12 68 11

Årsrapport for 2024/25

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13/10 2025

Anne Mette Korsbjerg
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	9
Balance pr. 30. juni 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skambo Ejendomsselskab A/S
Danmarksvej 21
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 71 12 68 11
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Hjemsted: Skanderborg

Bestyrelse

Christine Louise Korsbjerg, formand
Claus Haugaard
Thomas Plougmann Korsbjerg
Anne Mette Korsbjerg

Direktion

Thomas Plougmann Korsbjerg, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Skanbo Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 26. september 2025

Direktion

Thomas Plougmann Korsbjerg
direktør

Bestyrelse

Christine Louise Korsbjerg
formand

Claus Haugaard

Thomas Plougmann Korsbjerg

Anne Mette Korsbjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Skambo Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Skambo Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 revisoreres 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.

Horsens, den 26. september 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
mne42773

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skambo Ejendomsselskab A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

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 huslejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, herunder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Brugstid Restværdi

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Anvendt regnskabspraksis

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt budget for den enkelte ejendom korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		856.402	764.477
Personaleomkostninger	2	<u>(787.112)</u>	<u>(786.091)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		69.290	(21.614)
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>230.187</u>	<u>(108.619)</u>
Resultat før finansielle poster		299.477	(130.233)
Finansielle omkostninger		<u>(567.936)</u>	<u>(606.529)</u>
Resultat før skat		(268.459)	(736.762)
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(268.459)</u>	<u>(736.762)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(268.459)</u>	<u>(736.762)</u>
		<u>(268.459)</u>	<u>(736.762)</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	27.146.000	26.643.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>27.167.000</u>	<u>26.664.001</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>27.167.000</u>	<u>26.664.001</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.965</u>	<u>26.166</u>
Tilgodehavender		<u>25.965</u>	<u>26.166</u>
Likvide beholdninger		<u>35.570</u>	<u>132.959</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>61.535</u>	<u>159.125</u>
Aktiver i alt		<u>27.228.535</u>	<u>26.823.126</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>11.364.216</u>	<u>11.632.675</u>
Egenkapital		<u>12.364.216</u>	<u>12.632.675</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.076.000	12.076.000
Anden gæld		82.315	79.378
Deposita		<u>396.350</u>	<u>347.800</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>12.554.665</u>	<u>12.503.178</u>
Banker		757.490	188.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.423.244	1.339.666
Anden gæld		26.070	62.295
Periodeafgrænsningsposter		<u>67.850</u>	<u>62.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.309.654</u>	<u>1.687.273</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.864.319</u>	<u>14.190.451</u>
Passiver i alt		<u>27.228.535</u>	<u>26.823.126</u>
Hovedaktivitet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	1.000.000	11.632.675	12.632.675
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(268.459)</u>	<u>(268.459)</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u>1.000.000</u>	<u>11.364.216</u>	<u>12.364.216</u>

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af lokaler og driftsmateriel.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	773.194	772.923
Andre omkostninger til social sikring	<u>13.918</u>	<u>13.168</u>
	<u>787.112</u>	<u>786.091</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>230.187</u>	<u>(108.619)</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>230.187</u>	<u>(108.619)</u>
	<u>230.187</u>	<u>(108.619)</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024	26.722.352
Tilgang i årets løb	<u>272.813</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>26.995.165</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024	(79.352)
Årets værdireguleringer	<u>230.187</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>150.835</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>27.146.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af Investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Dagsværdien er opgjort efter niveau 2, som beskrevet under anvendt regnskabspraksis: værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerede markedsinformationer.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er tale om 4 ejendomme i Skanderborg og 1 ejendom i Aarhus, alle beliggende i centrum af de pågældende byer.

Ejendommene udlejes til boligformål og er fuldt udlejede, hvorfor der ikke er indregnet tomgang i dagsværdiberegningen.

Lejemålene udgør mellem 60 og 75 kvadratmeter. Lejen udgør mellem kr. 1.223 og kr. 1.475 pr. kvadratmeter i Skanderborg og kr. 1.436 i Aarhus.

Lejekontrakterne indeholder ingen uopsigelig periode bortset fra normalt opsigelsesvarsel.

Afkastkravet er fastsat til 5% for ejendommene i Skanderborg og 4,25% for ejendommen i Aarhus. Begge afkastkrav ligger indenfor rammerne jf. afkastrapporter fra Colliers og Nordicals for 1. kvartal 2025.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2025 er der anvendt afkastsats på 5% for ejendomme beliggende i Skanderborg og 4,25% for ejendommen beliggende i Aarhus.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<i>Dagsværdi</i>	<i>Afkastkrav</i>	<i>Følsomhedsanalyse</i>			
	<i>31/12 2025</i>	<i>Basis</i>	<i>-0,5%</i>	<i>Værdi</i>	<i>+0,5%</i>	<i>Værdi</i>
Boligejendomme, Skanderborg	19.564.000	5,00%	4,50%	21.594.000	5,50%	17.667.000
Boligejendomme, Aarhus	7.582.000	4,25%	3,75%	8.426.000	4,75%	6.652.000
I alt	<u>27.146.000</u>			<u>30.020.000</u>		<u>24.319.000</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2024	<u>125.000</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>125.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	<u>104.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>104.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>21.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2024	30. juni 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.076.000	12.076.000	0	12.076.000
Anden gæld	79.378	82.315	0	0
Deposita	<u>347.800</u>	<u>396.350</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.503.178</u>	<u>12.554.665</u>	<u>0</u>	<u>12.076.000</u>

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.076, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 26.868.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.558 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.800 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 2.758 er afgiftspantebreve.