

# Skærbækvej 101. Fredericia ApS

Skærbækvej 101, 7000 Fredericia

CVR-nr. 45 82 52 13

## Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2026

Dirigent:

.....  
Jens Quorning

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skærbækvej 101. Fredericia ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15. januar 2026

Direktion:

.....  
Jens Quorning  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Skærbækvej 101. Fredericia ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skærbækvej 101. Fredericia ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Vejle, den 15. januar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Carstensen

statsaut. revisor

mne47765

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Skærbækvej 101. Fredericia ApS
Adresse, postnr. by	Skærbækvej 101, 7000 Fredericia
CVR-nr.	45 82 52 13
Stiftet	8. januar 1983
Hjemstedskommune	Fredericia
Regnskabsår	1. oktober 2024 - 30. september 2025
Direktion	Jens Quorning, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Innovations Allé 7, 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter passiv kapitalanbringelse samt udlejning af fast ejendom til andre selskaber i koncernen.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 419.927 kr. mod et overskud på 321.559 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på 5.021.730 kr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

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

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.398.976	1.198.338
6	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-660.626</u>	<u>-625.446</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	738.350	572.892
3	Finansielle indtægter	2.545	301
4	Finansielle omkostninger	<u>-202.527</u>	<u>-160.938</u>
	<b>Resultat før skat</b>	538.368	412.255
5	Skat af årets resultat	<u>-118.441</u>	<u>-90.696</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>419.927</u>	<u>321.559</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>419.927</u>	<u>321.559</u>
		<u>419.927</u>	<u>321.559</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

## Balance

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	15.200.346	10.749.597
		<u>15.200.346</u>	<u>10.749.597</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.200.346</u>	<u>10.749.597</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	2.427	356
	Periodeafgrænsningsposter	0	25.525
		<u>2.427</u>	<u>25.881</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>780.926</u>	<u>115.126</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>783.353</u>	<u>141.007</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>15.983.699</u></u>	<u><u>10.890.604</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Anpartskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	4.621.730	4.201.803
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.021.730</u>	<u>4.601.803</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	84.109	107.339
8	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>84.109</u>	<u>107.339</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.873.185	4.501.987
		<u>8.873.185</u>	<u>4.501.987</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	469.996	303.910
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.273.864	1.159.815
	Skyldig sambeskatningsbidrag	141.671	141.625
	Anden gæld	119.144	74.124
		<u>2.004.675</u>	<u>1.679.475</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>10.877.860</u>	<u>6.181.462</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>15.983.699</u></u>	<u><u>10.890.604</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	400.000	3.880.244	4.280.244
Overført via resultatdisponering	0	321.559	321.559
<b>Egenkapital 1. oktober 2024</b>	<u>400.000</u>	<u>4.201.803</u>	<u>4.601.803</u>
Overført via resultatdisponering	0	419.927	419.927
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<u><u>400.000</u></u>	<u><u>4.621.730</u></u>	<u><u>5.021.730</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skærbækvej 101. Fredericia ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Resultatopgørelsen

##### Huslejeindtægter

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

**Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025****Noter**

kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>2 Antal ansatte</b>		
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>2.545</u>	<u>301</u>
	<u>2.545</u>	<u>301</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	32.978	60.881
Andre finansielle omkostninger	<u>169.549</u>	<u>100.057</u>
	<u>202.527</u>	<u>160.938</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	141.671	141.625
Årets regulering af udskudt skat	<u>-23.230</u>	<u>-50.929</u>
	<u>118.441</u>	<u>90.696</u>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. oktober 2024		17.640.025
Tilgange		<u>5.111.375</u>
Kostpris 30. september 2025		<u>22.751.400</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024		6.890.428
Afskrivninger		<u>660.626</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025		<u>7.551.054</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>		<u>15.200.346</u>
Afskrives over		<u>20 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

**7 Anpartskapital**

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 400.000 kr. de seneste 5 år.

**8 Hensatte forpligtelser**

Hensættelse til udskudt skat vedrører væsentligst tidsmæssige forskelle på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**9 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.908 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

### Noter

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Jens Quorning ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 9.341 t.kr., samt for moder- og søsterselskabets gæld til banker, der udgør 3.388 t.kr. , er der stillet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 15.200 t.kr. pr. 30. september 2025.

Selskabet har stillet bankgaranti for tredjemand for i alt 2.100 t.kr. samt deponeret til sikkerhed likvide beholdninger for 58 t.kr.

#### 12 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Jens Quorning ApS	Fredericia	<a href="http://www.cvr.dk">www.cvr.dk</a>