

Skalkhøj Ejendomme ApS
(CVR-nr. 39 06 74 98)Højmarken 23
5492 Vissenbjerg**ÅRSRAPPORT 2022**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2023

Dirigent

Keld Skalkhøj Thomassen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	2 - 3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2022, aktiver	10
Balance pr. 31. december 2022, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter.....	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2022 for Skalkhøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. marts 2023

Direktion:

Keld Skalkhøj Thomassen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Skalkhøj Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skalkhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 væsentlig 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.

Odense, den 30. marts 2023

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42


Lonnie Regitze Østervig
Registreret revisor
mne34095

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Skalkhøj Ejendomme ApS
Højmarken 23
5492 Vissenbjerg

CVR-nr.: 39 06 74 98
Stiftet: 6. november 2017
Hjemsted: Assens
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Keld Skalkhøj Thomassen

Revision

SØBY REVISORER A/S
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skalkhøj Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Andre driftsindtægter og –omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10-50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 2022
1. JANUAR - 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>2022 i hele kr.</u>	<u>2021 i 1.000 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE	196.255	185
Afskrivninger	-43.186	-33
DRIFTSRESULTAT	153.069	152
2. Finansielle omkostninger	-63.098	-55
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	89.971	97
3. Skat af årets resultat	-10.107	-21
ÅRETS RESULTAT	<u>79.864</u>	<u>76</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	79.864	76
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>79.864</u>	<u>76</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

<u>Note</u>		<u>2022 i hele kr.</u>	<u>2021 i 1.000 kr.</u>
	ANLÆGSAKTIVER:		
4.	Materielle anlægsaktiver:		
	Grunde og bygninger	<u>2.120.706</u>	<u>2.040</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.120.706</u>	<u>2.040</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	Likvide beholdninger	<u>81.700</u>	<u>0</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>81.700</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.202.406</u>	<u>2.040</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

Note		2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
	EGENKAPITAL:		
	Anpartskapital	50.000	50
	Overført resultat	254.268	174
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL I ALT	304.268	224
	HENSATTE FORPLIGTELSE:		
	Hensættelser til udskudt skat	15.891	13
5.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
	Prioritetsgæld	767.003	816
	Gæld til tilknyttede virksomheder	909.000	450
		1.676.003	1.266
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
5.	Kortfristet del af langfristet gæld	51.000	50
	Gæld til pengeinstitutter	0	363
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.500	41
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.658	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	6.836	19
	Anden gæld	76.250	64
		206.244	537
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	1.882.247	1.803
	PASSIVER I ALT	2.202.406	2.040
6.	EVENTUALPOSTER		
7.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE		
8.	NÆRTSTÅENDE PARTER		
9.	OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
EGENKAPITAL		
Anpartskapital:		
Saldo primo	50.000	50
Saldo ultimo	50.000	50
 Overført resultat:		
Saldo primo	174.404	98
Årets resultat	79.864	76
Saldo ultimo	254.268	174
 Foreslået udbytte:		
Saldo primo	0	0
Betalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	0	0
 EGENKAPITAL, ULTIMO	304.268	224

NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	30.812	41
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	32.286	14
	<u>63.098</u>	<u>55</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.836	19
Regulering af udskudt skat	3.271	2
	<u>10.107</u>	<u>21</u>
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		2.158.602
Årets tilgang		<u>123.403</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>2.282.005</u>
Afskrivninger 1. januar 2022		118.113
Årets afskrivninger		<u>43.186</u>
Afskrivninger 31. december 2022		<u>161.299</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>2.120.706</u>

NOTER

Note

5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

		<u>1/1 2022</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
		<u>gæld i alt</u>	<u>gæld i alt</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Prioritetsgæld, DLR		943.644	818.003	51.000	599.000
Tilknyt. virksomheder		450.000	909.000	0	909.000
		<u>1.393.644</u>	<u>1.727.003</u>	<u>51.000</u>	<u>1.508.000</u>

6. EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Skalkhøj Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 818 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.121 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 700 tkr. med pant i grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldner kaution for SurfaceTechnic ApS og Skalkhøj Holding ApS' engagement med Totalbanken, der pt. udgør positive indestående med 465 t.kr.

Selskabet har stillet simpel garanti for DLR kreditpantebrev, der pt. udviser en negativ saldo på kr. 53 t.kr.

8. NÆRTSTÅENDE PARTER:

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Moderselskabet Skalkhøj Holding ApS, Højmarken 23, 5492 Vissenbjerg.
(fortsættes)

NOTER

Note

8. NÆRTSTÅENDE PARTER (fortsat):

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:
Selskabet SurfaceTechnic ApS, Højmarken 23, 5492 Vissenbjerg

Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet har i regnskabsåret haft mellemregninger med SurfaceTechnic ApS og moderselskabet Skalkhøj Holding ApS.

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Skalkhøj Holding ApS
Højmarken 23
5492 Vissenbjerg

**9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER,
USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE
BEGIVENHEDER:**

Ingen.

Keld Thomassen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Skalkhøj Thomassen

Dirigent

ID: 341768a2-54f1-479c-b94b-dc9288c7cdda

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 13:50:41

Underskrevet med MitID



Keld Thomassen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Skalkhøj Thomassen

Direktør

ID: 341768a2-54f1-479c-b94b-dc9288c7cdda

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 13:50:41

Underskrevet med MitID



Lonnie Regitze Østervig

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lonnie Regitze Østervig

Revisor

ID: 77f5811e-4d8d-4507-9f42-6affb069f449

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 14:12:10

Underskrevet med MitID

