

# Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

Skelvænget 4, 5610 Assens

CVR-nr. 27 91 49 69

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2024

Dirigent:

.....  
Peter Lauridsen

## Indhold

|                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                                              | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning                                              | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december                           | 5 |
| Resultatopgørelse                                              | 5 |
| Balance                                                        | 6 |
| Egenkapitalopgørelse                                           | 8 |
| Noter                                                          | 9 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Skelvænget ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 5. marts 2024  
Direktion:

.....  
Franck Marker

.....  
Kirsten Jungersen

.....  
Thomas Bang Holm

.....  
Peter Lauridsen

.....  
Hanne Lauridsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skelvænget ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer 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 revisorers 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 5. marts 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Torben Ahle Pedersen  
statsaut. revisor  
mne16611

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                     |                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Navn                | Ejendomsselskabet Skelvænget ApS                                                             |
| Adresse, postnr. by | Skelvænget 4, 5610 Assens                                                                    |
| CVR-nr.             | 27 91 49 69                                                                                  |
| Stiftet             | 1. juni 2004                                                                                 |
| Hjemstedskommune    | Assens                                                                                       |
| Regnskabsår         | 1. januar - 31. december                                                                     |
| Telefon             | 64 71 12 76                                                                                  |
| Direktion           | Franck Marker<br>Kirsten Jungersen<br>Thomas Bang Holm<br>Peter Lauridsen<br>Hanne Lauridsen |
| Revisor             | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M                     |

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 338.803 kr. mod et overskud på 320.115 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 1.738.804 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.                                                               | 2023     | 2022     |
|------|-------------------------------------------------------------------|----------|----------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                                          | 719.215  | 695.378  |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -165.899 | -165.899 |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | 553.316  | 529.479  |
|      | Finansielle omkostninger                                          | -83.713  | -80.334  |
|      | <b>Resultat før skat</b>                                          | 469.603  | 449.145  |
| 3    | Skat af årets resultat                                            | -130.800 | -129.030 |
|      | <b>Årets resultat</b>                                             | 338.803  | 320.115  |
|      |                                                                   |          |          |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |          |          |
|      | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                   | 250.000  | 100.000  |
|      | Overført resultat                                                 | 88.803   | 220.115  |
|      |                                                                   | 338.803  | 320.115  |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                             | 2023             | 2022             |
|------|---------------------------------|------------------|------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                  |                  |                  |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>            |                  |                  |
| 4    | <b>Materielle anlægsaktiver</b> |                  |                  |
|      | Grunde og bygninger             | 4.840.560        | 5.006.459        |
|      |                                 | <u>4.840.560</u> | <u>5.006.459</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <u>4.840.560</u> | <u>5.006.459</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>        |                  |                  |
|      | <b>Tilgodehavender</b>          |                  |                  |
|      | Udsudte skatteaktiver           | 1.679            | 0                |
|      | Andre tilgodehavender           | 157              | 157              |
|      | Periodeafgrænsningsposter       | 9.993            | 9.777            |
|      |                                 | <u>11.829</u>    | <u>9.934</u>     |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>     | <u>280</u>       | <u>280</u>       |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <u>12.109</u>    | <u>10.214</u>    |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>            | <u>4.852.669</u> | <u>5.016.673</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                                | 2023             | 2022             |
|------|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                  |                  |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                  |                  |
| 5    | Selskabskapital                                    | 312.500          | 312.500          |
|      | Overført resultat                                  | 1.176.304        | 1.087.501        |
|      | Foreslået udbytte for regnskabsåret                | 250.000          | 100.000          |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>1.738.804</b> | <b>1.500.001</b> |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                  |                  |
|      | Udskudt skat                                       | 0                | 1.677            |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>0</b>         | <b>1.677</b>     |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                  |                  |
| 6    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                  |                  |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 2.420.410        | 2.566.527        |
|      |                                                    | <b>2.420.410</b> | <b>2.566.527</b> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                  |                  |
| 6    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 149.403          | 148.378          |
|      | Gæld til banker                                    | 384.146          | 674.839          |
|      | Skyldig selskabsskat                               | 114.156          | 117.030          |
|      | Anden gæld                                         | 45.750           | 8.221            |
|      |                                                    | <b>693.455</b>   | <b>948.468</b>   |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>3.113.865</b> | <b>3.514.995</b> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <b>4.852.669</b> | <b>5.016.673</b> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Overført resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 867.386           | 0                                         | 1.179.886        |
| Overført via resultatdisponering     | 220.115           | 100.000                                   | 320.115          |
| <b>Egenkapital 1. januar 2023</b>    | <b>1.087.501</b>  | <b>100.000</b>                            | <b>1.500.001</b> |
| Overført via resultatdisponering     | 88.803            | 250.000                                   | 338.803          |
| Udloddet udbytte                     | 0                 | -100.000                                  | -100.000         |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>1.176.304</b>  | <b>250.000</b>                            | <b>1.738.804</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skelvænget ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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.).

### Resultatopgørelsen

#### Husleje indtægter/Nettoomsætning

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

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 husleje indtægter/nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### 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:

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Grunde og bygninger                     | 40-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-7 år   |

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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.

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

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Likvider

##### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Bortset fra selskabets direktion har selskabet ingen ansatte. Der udbetales ikke vederlag til selskabets direktion.

| kr.                                            | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |                |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 134.156        | 129.030        |
| Årets regulering af udskudt skat               | -3.356         | 0              |
|                                                | <u>130.800</u> | <u>129.030</u> |

#### 4 Materielle anlægsaktiver

| kr.                                     | Grunde og bygninger |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                 | <u>8.549.118</u>    |
| Kostpris 31. december 2023              | <u>8.549.118</u>    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023    | 3.542.659           |
| Årets afskrivninger                     | <u>165.899</u>      |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | <u>3.708.558</u>    |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>4.840.560</u>    |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 312.500 kr. det seneste år.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.871 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit er deponeret pantebrev på 3.120 tkr. med sikkerhed i ejendommen Skelvænget 4, 5610 Assens med en regnskabsmæssig værdi på 4.841 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord er der stillet et pantebrev på 2.400 tkr. med sikkerhed i ejendommen Skelvænget 4, 5610 Assens.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Franck Marker

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

Serienummer: 2185288a-f954-4a3c-a2f3-159fe392f0b8

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-03-05 08:39:24 UTC



## Thomas Bang Holm

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

Serienummer: 8d45c405-a1a2-4386-acfc-7851503a6ddb

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-03-05 10:12:55 UTC



## Kirsten Jungersen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

Serienummer: 03ad198a-ef73-4dcb-9706-cf27e5e9b870

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-03-05 15:50:43 UTC



## Peter Møller Lauridsen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

Serienummer: f6a3d77e-7165-4609-8310-83180ed913b9

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-06 06:00:27 UTC



## Peter Møller Lauridsen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

Serienummer: f6a3d77e-7165-4609-8310-83180ed913b9

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-06 06:00:27 UTC



## Hanne Kjærgaard Lauridsen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

Serienummer: f6b8c76f-415f-4a25-a528-63fb63317f6c

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-06 18:12:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: THU5O-YD3BO-3EMAD-66LH8-EEIIT-0XHQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Torben Ahle Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: ffd33de7-3ce6-4449-92bb-28378f5e33b7

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-03-06 18:29:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: THU5O-YD3BO-3EMAD-66LH8-EEIT-0XHQC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**