

# Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

Skelvænget 4, 5610 Assens

CVR-nr. 27 91 49 69

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2025

Dirigent:

.....  
Peter Lauridsen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	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 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 23. april 2025

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 2024 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 23. april 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Anders Flou  
statsaut. revisor  
mne32777

## 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 Kirsten Jungersen Thomas Bang Holm Peter Lauridsen Hanne Lauridsen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab 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 2024 udviser et overskud på 324.170 kr. mod et overskud på 338.803 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 1.812.974 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.	2024	2023
	<b>Bruttofortjeneste</b>	695.772	719.215
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-165.899	-165.899
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	529.873	553.316
	Finansielle omkostninger	-75.663	-83.713
	<b>Resultat før skat</b>	454.210	469.603
3	Skat af årets resultat	-130.040	-130.800
	<b>Årets resultat</b>	<b>324.170</b>	<b>338.803</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	250.000
	Overført resultat	324.170	88.803
		<b>324.170</b>	<b>338.803</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	4.674.661	4.840.560
		<u>4.674.661</u>	<u>4.840.560</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.674.661</u>	<u>4.840.560</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udsudte skatteaktiver	0	1.679
	Andre tilgodehavender	157	157
	Periodeafgrænsningsposter	11.443	9.993
		<u>11.600</u>	<u>11.829</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>280</u>	<u>280</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>11.880</u>	<u>12.109</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.686.541</u>	<u>4.852.669</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2024	2023
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	312.500	312.500
	Overført resultat	1.500.474	1.176.304
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	250.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.812.974</b>	<b>1.738.804</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.311	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.311</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.266.667	2.420.410
		<b>2.266.667</b>	<b>2.420.410</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	150.434	149.403
	Gæld til banker	340.605	384.146
	Skyldig selskabsskat	91.050	114.156
	Anden gæld	23.500	45.750
		<b>605.589</b>	<b>693.455</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.872.256</b>	<b>3.113.865</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.686.541</b>	<b>4.852.669</b>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	312.500	1.087.501	100.000	1.500.001
Overført via resultatdisponering	0	88.803	250.000	338.803
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>312.500</b>	<b>1.176.304</b>	<b>250.000</b>	<b>1.738.804</b>
Overført via resultatdisponering	0	324.170	0	324.170
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2024</b>	<b>312.500</b>	<b>1.500.474</b>	<b>0</b>	<b>1.812.974</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skelvænget ApS for 2024 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 år

#### Finansielle omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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 salgskomkostninger 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 gælds metode 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.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	127.050	134.156
Årets regulering af udskudt skat	2.990	-3.356
	<u>130.040</u>	<u>130.800</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2024	8.549.118
Kostpris 31. december 2024	<u>8.549.118</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	3.708.558
Årets afskrivninger	<u>165.899</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>3.874.457</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u>4.674.661</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 1.716 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 4.675 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: 1753853b-8994-4a06-bc74-f1f5d66102d9

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-04-23 06:23:59 UTC



## Peter Møller Lauridsen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-23 06:29:55 UTC



## Kirsten Jungersen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

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

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-04-23 15:21:09 UTC



## Thomas Bang Holm

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-23 19:09:56 UTC



## Peter Møller Lauridsen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

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

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-04-24 06:58:59 UTC



## Peter Møller Lauridsen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

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

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-04-24 06:58:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# 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.”

## Anders Flou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: b182fb0e-bb6a-4bd3-bb28-f0a8b0d5f948

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 12:07:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.