

Ejendomsselskabet Skelvænget ApS

Skelvænget 4, 5610 Assens

CVR-nr. 27 91 49 69

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. januar 2026

Dirigent:

.....
Peter Lauridsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om virksomheden	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 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 26. januar 2026

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 2025 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 revisorerers 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 26. januar 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Anders Flou
statsaut. revisor
mne32777

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

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

Virksomhedens 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 2025 udviser et overskud på 361.271 kr. mod et overskud på 324.170 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 2.174.245 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.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Bruttofortjeneste	725.965	695.772
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-165.899</u>	<u>-165.899</u>
	Resultat før finansielle poster	560.066	529.873
	Finansielle omkostninger	<u>-54.617</u>	<u>-75.663</u>
	Resultat før skat	505.449	454.210
3	Skat af årets resultat	<u>-144.178</u>	<u>-130.040</u>
	Årets resultat	<u><u>361.271</u></u>	<u><u>324.170</u></u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>361.271</u>	<u>324.170</u>
		<u><u>361.271</u></u>	<u><u>324.170</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>4.508.762</u>	<u>4.674.661</u>
		<u>4.508.762</u>	<u>4.674.661</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.508.762</u>	<u>4.674.661</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	157	157
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.113</u>	<u>11.443</u>
		<u>4.270</u>	<u>11.600</u>
	Likvide beholdninger	<u>280</u>	<u>280</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.550</u>	<u>11.880</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>4.513.312</u></u>	<u><u>4.686.541</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	312.500	312.500
	Overført resultat	1.861.745	1.500.474
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.174.245</u>	<u>1.812.974</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	<u>157</u>	<u>1.311</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>157</u>	<u>1.311</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.111.861</u>	<u>2.266.667</u>
		<u>2.111.861</u>	<u>2.266.667</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	151.473	150.434
	Gæld til banker	30.493	340.605
	Skyldig selskabsskat	19.332	91.050
	Anden gæld	<u>25.751</u>	<u>23.500</u>
		<u>227.049</u>	<u>605.589</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.338.910</u>	<u>2.872.256</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>4.513.312</u></u>	<u><u>4.686.541</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Antal ansatte

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 2024	312.500	1.176.304	250.000	1.738.804
Overført via resultatdisponering	0	324.170	0	324.170
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-250.000</u>	<u>-250.000</u>
Egenkapital 1. januar 2025	312.500	1.500.474	0	1.812.974
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>361.271</u>	<u>0</u>	<u>361.271</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u><u>312.500</u></u>	<u><u>1.861.745</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.174.245</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skelvænget ApS for 2025 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.).

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 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.

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 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 Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

kr.

20252024

3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	145.332	127.050
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.154</u>	<u>2.990</u>
	<u>144.178</u>	<u>130.040</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>8.549.118</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>8.549.118</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	3.874.457
Årets afskrivninger	<u>165.899</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>4.040.356</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>4.508.762</u></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 1.560 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 4.509 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.