



Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S

Gøteborgvej 8, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 23 20 40 10

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2024.

Line Søe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. april 2023 - 31. marts 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 15. maj 2024

Direktion

Per Buus

Bestyrelse

Line Søe
Formand

Jesper Malmgaard

Kirsten Søe Pedersen

Per Buus

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 15. maj 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S Gøteborgvej 8 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 23 20 40 10
	Stiftet: 30. oktober 1969
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts
Bestyrelse	Line Søe, Formand Jesper Malmgaard Kirsten Søe Pedersen Per Buus
Direktion	Per Buus
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Sydbank

Hovedtal

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	2.059	1.667	1.897	1.694	1.740
Resultat af primær drift	2.459	567	1.897	6.658	1.740
Finansielle poster, netto	-177	-112	-116	-111	-424
Årets resultat	1.778	355	1.389	5.106	1.027
Balance:					
Balancesum	38.580	36.210	37.686	37.872	32.825
Egenkapital	11.516	10.938	11.933	11.244	6.938

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.059 t.kr. mod 1.667 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.778 t.kr. mod 355 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste	2.058.848	1.666.705
Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	-1.100.000
Driftsresultat	2.458.848	566.705
Øvrige finansielle omkostninger	-176.965	-111.553
Resultat før skat	2.281.883	455.152
Skat af årets resultat	-503.786	-100.191
Årets resultat	1.778.097	354.961
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.400.000	1.200.000
Overføres til overført resultat	378.097	0
Disponeret fra overført resultat	0	-845.039
Disponeret i alt	1.778.097	354.961

Balance 31. marts

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	36.600.000	36.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.600.000</u>	<u>36.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.600.000</u>	<u>36.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>9.926</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>9.926</u>
Likvide beholdninger	<u>1.979.929</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.979.929</u>	<u>9.926</u>
Aktiver i alt	<u>38.579.929</u>	<u>36.209.926</u>

Balance 31. marts

Passiver	2024	2023
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	7.115.738	6.737.640
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.400.000	1.200.000
Egenkapital i alt	11.515.738	10.937.640
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	10.356.301	10.268.271
Hensatte forpligtelser i alt	10.356.301	10.268.271
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	14.389.270	12.499.160
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.389.270	12.499.160
Kortfristet del af langfristet gæld	563.905	837.082
Gæld til pengeinstitutter	0	874.196
Selskabsskat	138.756	0
Anden gæld	837.565	793.577
Periodeafgrænsningsposter	778.394	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.318.620	2.504.855
Gældsforpligtelser i alt	16.707.890	15.004.015
Passiver i alt	38.579.929	36.209.926
3 Oplysninger om dagsværdi		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. april 2023	16.333.581	16.333.581
Kostpris 31. marts 2024	16.333.581	16.333.581
Regulering til dagsværdi 1. april 2023	19.866.419	20.966.419
Årets regulering til dagsværdi	400.000	-1.100.000
Regulering til dagsværdi 31. marts 2024	20.266.419	19.866.419
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024	36.600.000	36.200.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets investeringsejendom omfatter erhvervsudlejning placeret i Aalborg. Ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på 2.107 t. kr. og en afkastfaktor på 5,75%

2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.953.175	13.336.242
Heraf forfalder inden for 1 år	-563.905	-837.082
	14.389.270	12.499.160
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	12.028.665	9.801.942

Noter

3. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. marts 2024	<u>36.600.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>400.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.953 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2024 udgør 36.600 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame samt administrationen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acon-toskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.