

# **Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S**

Gøteborgvej 8, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 23 20 40 10

**Årsrapport**

**2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022.

---

Line Søe  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. april 2021 - 31. marts 2022</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 25. maj 2022

### Direktion

Per Buus

### Bestyrelse

Line Søe  
Formand

Jesper Malmgaard

Kirsten Søe Pedersen

Per Buus

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skelagervej 11 A/S for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser 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 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 enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Aalborg, den 25. maj 2022

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Line Søe, Formand Jesper Malmgaard Kirsten Søe Pedersen Per Buus
<b>Direktion</b>	Per Buus
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank

## Hovedtal

---

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	1.897	1.694	1.740	1.680	1.626
Resultat af primær drift	1.897	6.658	1.740	1.739	1.114
Finansielle poster, netto	-116	-111	-424	-207	-201
Årets resultat	1.389	5.106	1.027	1.195	712
<b>Balance:</b>					
Balancesum	37.686	37.872	32.825	32.595	33.502
Egenkapital	11.933	11.244	6.938	6.111	5.716



## 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 1.897 t.kr. mod 1.694 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.389 t.kr. mod 5.106 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/4 2021 - 31/3 2022 kr.	1/5 2020 - 31/3 2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.897.095</b>	<b>1.693.594</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	4.964.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.897.095</b>	<b>6.657.594</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-116.151	-111.142
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.780.944</b>	<b>6.546.452</b>
Skat af årets resultat	-391.889	-1.440.668
<b>Årets resultat</b>	<b>1.389.055</b>	<b>5.105.784</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	800.000
Udbytte for regnskabsåret	1.350.000	700.000
Overføres til overført resultat	39.055	3.605.784
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.389.055</b>	<b>5.105.784</b>

## Balance 31. marts

---

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	37.300.000	37.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.300.000</u>	<u>37.300.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>37.300.000</u></b>	<b><u>37.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3.735</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>3.735</u>
Likvide beholdninger	<u>385.551</u>	<u>568.128</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>385.551</u></b>	<b><u>571.863</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>37.685.551</u></b>	<b><u>37.871.863</u></b>

## Balance 31. marts

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	7.582.679	7.543.624
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.350.000	700.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.932.679</u></b>	<b><u>11.243.624</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	10.510.268	10.510.265
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>10.510.268</u></b>	<b><u>10.510.265</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	13.334.244	14.169.532
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.334.244	14.169.532
Kortfristet del af langfristet gæld	837.286	837.491
Selskabsskat	327.886	301.128
Anden gæld	743.188	809.823
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.908.360	1.948.442
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.242.604</u></b>	<b><u>16.117.974</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>37.685.551</u></b>	<b><u>37.871.863</u></b>
<b>3 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Noter

	31/3 2022 kr.	31/3 2021 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. april 2021	16.333.581	16.333.581
<b>Kostpris 31. marts 2022</b>	<b>16.333.581</b>	<b>16.333.581</b>
Regulering til dagsværdi 1. april 2021	20.966.419	16.002.419
Årets regulering til dagsværdi	0	4.964.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. marts 2022</b>	<b>20.966.419</b>	<b>20.966.419</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022</b>	<b>37.300.000</b>	<b>37.300.000</b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,15%

### 2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.171.530	15.007.023
Heraf forfalder inden for 1 år	-837.286	-837.491
	<b>13.334.244</b>	<b>14.169.532</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.248.113	10.845.358

### 3. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. marts 2022	37.300.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.172 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør 37.300 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. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. maj 2020 - 31. marts 2021.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusivt 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

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 tilfører 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 tilfører 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 ejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital

##### Udbytte

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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 gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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