



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

SKORSTENSGAARD EJENDOMME APS
TRIANGLEN 13, BRAMDRUP, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juli 2023

Anders Bødker Skorstengaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Skorstensgaard Ejendomme ApS Trianglen 13 Bramdrup 6000 Kolding
	CVR-nr.: 38 70 02 94 Stiftet: 1. juni 2017 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Bødker Skorstengaard Martin Bødker Skorstengaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Kolding Åpark 8B 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Skorstensgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 3. juli 2023

Direktion:

Anders Bødker Skorstengaard

Martin Bødker Skorstengaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Skorstensgaard Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skorstensgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorers 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Kolding, den 3. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19692

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2022 solgt en ejendom med et større tab hvilket har påvirket årets resultat negativt. Selskabet tilbageværende ejendom er fuldt udlejet.

Det er ledelsens vurdering at det nuværende bankengagement og løbende kreditorfinansiering vil være tilstrækkelig til at gennemføre driften i 2023. Der henvises til noten "Forudsætninger for fortsat drift".

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		470.058	948
Af- og nedskrivninger.....		-197.694	-220
Andre driftsomkostninger.....	1	-3.365.201	0
DRIFTSRESULTAT		-3.092.837	728
Andre finansielle indtægter.....		390.770	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-374.431	-411
Skat af årets resultat.....	3	681.019	-70
ÅRETS RESULTAT		-2.395.479	247
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.395.479	247
I ALT		-2.395.479	247

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		7.612.632	20.073
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.612.632	20.073
ANLÆGSAKTIVER.....		7.612.632	20.073
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.127.872	0
Andre tilgodehavender.....		128.021	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1
Tilgodehavender.....		1.255.893	1
Likvider.....		35.297	30
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.291.190	31
AKTIVER.....		8.903.822	20.104
PASSIVER			
Selskabskapital.....		100.000	100
Reserve for opskrivninger.....		1.720.946	5.151
Overført overskud.....		2.209.659	1.175
EGENKAPITAL.....		4.030.605	6.426
Hensættelse til udskudt skat.....		711.678	1.824
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		711.678	1.824
Gæld til kreditinstitutter.....		2.426.251	6.166
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	3.339
Anden gæld.....		120.000	120
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.546.251	9.625
Prioritetsgæld.....		155.032	428
Gæld til pengeinstitutter.....		702.611	1.597
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		170.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		153.412	131
Selskabsskat.....		431.435	0
Anden gæld.....		2.798	61
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.615.288	2.229
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.161.539	11.854
PASSIVER.....		8.903.822	20.104
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		
Koncernregnskab	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	100.000	5.151.174	1.174.910	6.426.084
Forslag til resultatdisponering.....			-2.395.479	-2.395.479
Andre lovpligtige bindinger				
Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger.....		-3.430.228		-3.430.228
Overførsler				
Overført fra reserve for opskrivinger.....			3.430.228	3.430.228
Egenkapital 31. december 2022.....	100.000	1.720.946	2.209.659	4.030.605

NOTER

				Note
Særlige poster				1
Årets andre driftsomkostninger vedr. tab realiseret ved salg af ejendom.				
	2022	2021		
	kr.	tkr.		
Andre finansielle omkostninger				2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	147.942	204		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	226.489	207		
	374.431	411		
Skat af årets resultat				3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	431.435	0		
Regulering af udskudt skat.....	-1.112.454	70		
	-681.019	70		
Materielle anlægsaktiver				4
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		14.273.635		
Tilgang.....		321.261		
Afgang.....		-8.786.031		
Kostpris 31. december 2022.....		5.808.865		
Opskrivninger 1. januar 2022.....		6.604.069		
Opskrivninger solgte aktiver.....		-4.397.728		
Opskrivninger 31. december 2022.....		2.206.341		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		805.113		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-600.233		
Årets afskrivninger		197.694		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		402.574		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		7.612.632		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		5.406.291		
Langfristede gældsforpligtelser				5
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter.....	2.581.283	155.032	1.850.408	6.594.328
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	0	0	3.338.904
Anden gæld.....	120.000	0	120.000	120.000
	2.701.283	155.032	1.970.408	10.053.232

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede selskabers bankmellemværende. Bankmellemværenderne er opgjort til 17.746 tkr. pr. 31. december 2022.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Skorstensgaard Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.613 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve i grunde og bygninger, på i alt 1.000 tkr., til sikkerhed for bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver pr. 31. december 2022, udgør 7.613 tkr.

Forudsætninger for fortsat drift**8**

Der er i marts 2023 indgået aftale omkring salg af majoriteten af anparterne i koncernen. Det er imellem parterne aftalt, at der i forbindelse med handlen foretages en kontant kapitalforhøjelse. Handlens gennemførelse afventer alene godkendelse fra konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.

Der er i juni 2023 udarbejdet opdateret budget for 2023 der viser driftsoverskud og der realiseres overskud i 1. halvår 2023. Budgettet viser desuden at koncernens likviditetstræk i den resterende del af 2023 kan holdes indenfor de rammer der er aftalt med koncernens pengeinstitut uden gennemførelse af ovenstående kapitalforhøjelse.

Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning for fortsat drift.

Koncernregnskab**9**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Skorstensgaard Holding ApS, Trianglen 13, 6000 Kolding, CVR-nummer 42 66 82 65.

Medarbejderforhold**10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skorstensgaard Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger (Måles til dagsværdi efter ÅRL §41).....	5-50 år	20%

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.