

---

# *Scheel Byg A/S*

Nykobbelvej 4, 4200 Slagelse

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 39 65 35 75

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 22/5 2024

Lærke Scheel Jacobsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Scheel Byg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 22. maj 2024

## Direktion

Lotte Scheel Jacobsen  
direktør

## Bestyrelse

Lærke Scheel Jacobsen

Anna Scheel Jacobsen

Lotte Scheel Jacobsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapital ejeren i Scheel Byg A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Scheel Byg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få udført udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

## 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Ringsted, den 22. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Pedersen

statsautoriseret revisor

mne28701

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Scheel Byg A/S Nykobbelvej 4 4200 Slagelse  CVR-nr: 39 65 35 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. juni 2018 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Slagelse
<b>Bestyrelse</b>	Lærke Scheel Jacobsen Anna Scheel Jacobsen Lotte Scheel Jacobsen
<b>Direktion</b>	Lotte Scheel Jacobsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
			Ikke omfattet af udvidet gennemgang
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>5.546.335</b>	<b>4.231.948</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	-52.934	29.120.390
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>5.493.401</b>	<b>33.352.338</b>
Finansielle indtægter	4	0	241.900
Finansielle omkostninger	5	-4.707.728	-4.061.272
<b>Resultat før skat</b>		<b>785.673</b>	<b>29.532.966</b>
Skat af årets resultat	6	-172.848	-6.500.065
<b>Årets resultat</b>		<b>612.825</b>	<b>23.032.901</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overført resultat	412.825	23.032.901
	<b>612.825</b>	<b>23.032.901</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
			Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Investeringsejendomme		113.000.000	113.000.000
Materielle anlægsaktiver	7	113.000.000	113.000.000
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>113.000.000</b>	<b>113.000.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>316.390</b>	<b>618.625</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>316.390</b>	<b>618.625</b>
<b>Aktiver</b>		<b>113.316.390</b>	<b>113.618.625</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
			Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		21.247.790	20.834.966
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>22.447.790</b>	<b>21.834.966</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.052.313	5.879.465
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.052.313</b>	<b>5.879.465</b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.923.098	48.660.780
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.150.886	24.961.823
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.736.072	4.676.558
Deposita		1.607.974	1.677.574
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>82.418.030</b>	<b>79.976.735</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	786.000	0
Kreditinstitutter		0	4.168.528
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.242.019	1.120.383
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.556	46.780
Anden gæld		323.682	591.768
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.398.257</b>	<b>5.927.459</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>84.816.287</b>	<b>85.904.194</b>
<b>Passiver</b>		<b>113.316.390</b>	<b>113.618.625</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	20.834.965	0	21.834.965
Årets resultat	0	412.825	200.000	612.825
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>21.247.790</b>	<b>200.000</b>	<b>22.447.790</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Scheel Byg A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er byggeri, handel med ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

## 3. Værdiregulering af investeringsaktiver

Regulering af investeringsejendomme

	2023	2022
	DKK	DKK
		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
	-52.934	29.120.390
	<u>-52.934</u>	<u>29.120.390</u>

## 4. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
	0	241.900
	<u>0</u>	<u>241.900</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.189.063	1.882.649
Andre finansielle omkostninger	2.518.665	2.178.623
	<u>4.707.728</u>	<u>4.061.272</u>

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	172.848	6.500.065
	<u>172.848</u>	<u>6.500.065</u>

## 7. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	83.879.610
Tilgang i årets løb	52.934
Kostpris 31. december	<u>83.932.544</u>
Værdireguleringer 1. januar	29.120.390
Årets værdireguleringer	-52.934
Værdireguleringer 31. december	<u>29.067.456</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>113.000.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

## Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Frugthaven 3-57 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	113.000.000	113.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-52.934	29.120.390
Budgetperiode	2024	2023
Afkast	5,25%	5,25%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt et afkastkrav på 5,25%, som er inden for det interval som kan forventes anvendt ved handel mellem uafhængige parter jf. vurdering fra uafhængig ejendomsmægler.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,75	5,25	5,75
Dagsværdi	124.894.737	113.000.000	103.173.913
Ændring i dagsværdi	11.894.737	0	-9.826.087

2023	2022
DKK	DKK
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	43.000.000	46.273.642
Mellem 1 og 5 år	4.923.098	2.387.138
Langfristet del	47.923.098	48.660.780
Inden for 1 år	786.000	0
	<b>48.709.098</b>	<b>48.660.780</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	25.150.886	24.961.823
Langfristet del	25.150.886	24.961.823
Inden for 1 år	0	0
	<u>25.150.886</u>	<u>24.961.823</u>
<b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.736.072	4.676.558
Langfristet del	7.736.072	4.676.558
Inden for 1 år	0	0
	<u>7.736.072</u>	<u>4.676.558</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.607.974	1.677.574
Langfristet del	1.607.974	1.677.574
Inden for 1 år	0	0
	<u>1.607.974</u>	<u>1.677.574</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
<b>9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: Grunde og Bygninger (28 boliger)	68.782.609	68.782.609

# Noter til årsregnskabet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scheel Byg A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Sammenligningstallene har ikke været underkastet påtegningen for udvidet gennemgang.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Omsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært over perioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

# Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## **Egenkapital**

### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.