
Scheel Byg A/S

Nykobbelvej 4, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 39 65 35 75

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 17/4 2023

Bent Erik Scheel
Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Scheel Byg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 17. april 2023

Direktion

Lotte Scheel Jacobsen
Direktør

Bestyrelse

Lærke Scheel Jacobsen

Anna Scheel Jacobsen

Lotte Scheel Jacobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Scheel Byg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Scheel Byg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 vedrørende 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.

Ringsted, den 17. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet	Scheel Byg A/S Nykobbelvej 4 4200 Slagelse CVR-nr: 39 65 35 75 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. juni 2018 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Slagelse
Bestyrelse	Lærke Scheel Jacobsen Anna Scheel Jacobsen Lotte Scheel Jacobsen
Direktion	Lotte Scheel Jacobsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		4.231.948	588.047
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	29.120.390	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		33.352.338	588.047
Finansielle indtægter	3	241.900	0
Finansielle omkostninger		-4.061.272	-2.708.333
Resultat før skat		29.532.966	-2.120.286
Skat af årets resultat	4	-6.500.065	468.893
Årets resultat		23.032.901	-1.651.393

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	23.032.901	-1.651.393
	23.032.901	-1.651.393

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	5	113.000.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	0	57.606.245
Materielle anlægsaktiver		113.000.000	57.606.245
Anlægsaktiver		113.000.000	57.606.245
Andre tilgodehavender		0	3.073
Udskudt skatteaktiv		0	620.600
Tilgodehavender		0	623.673
Likvide beholdninger		618.625	281.224
Omsætningsaktiver		618.625	904.897
Aktiver		113.618.625	58.511.142

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		20.834.966	-2.197.935
Egenkapital		21.834.966	-1.197.935
Hensættelse til udskudt skat		5.879.465	0
Hensatte forpligtelser		5.879.465	0
Gæld til realkreditinstitutter		48.660.780	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.120.383	619.483
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.961.823	22.336.024
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.676.555	8.233.188
Deposita		1.677.574	688.474
Langfristede gældsforpligtelser		81.097.115	31.877.169
Kreditinstitutter		4.168.528	25.005.968
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.780	30.000
Anden gæld		591.771	2.795.940
Kortfristede gældsforpligtelser		4.807.079	27.831.908
Gældsforpligtelser		85.904.194	59.709.077
Passiver		113.618.625	58.511.142
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	-2.197.935	-1.197.935
Årets resultat	0	23.032.901	23.032.901
Egenkapital 31. december	1.000.000	20.834.966	21.834.966

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Regulering af investeringsejendomme	29.120.390	0
	<u>29.120.390</u>	<u>0</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	241.900	0
	<u>241.900</u>	<u>0</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	6.500.065	-468.893
	<u>6.500.065</u>	<u>-468.893</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Overførsler i årets løb	83.879.610
Kostpris 31. december	<u>83.879.610</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	29.120.390
Værdireguleringer 31. december	<u>29.120.390</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>113.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

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

6. Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK
Kostpris 1. januar	57.606.245
Tilgang i årets løb	26.273.365
Overførsler i årets løb	<u>-83.879.610</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og Bygninger (28 boliger)	68.782.609	35.064.671

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scheel Byg A/S for 2022 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 2022 er aflagt i DKK.

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.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter 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.

Selskabet er sambeskattet med Scheel Invest A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

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 investeringsejendomme pr. 31. december 2022 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

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.

Noter til årsregnskabet

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.

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

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