



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

SANKELMARKVEJ EJENDOMME APS

ÅDALEN 15, 9700 BRØNDERSLEV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juni 2023

Malene Østerby Frederiksen

CVR-NR. 42 21 27 25

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Sankelmarkvej Ejendomme APS Ådalen 15 9700 Brønderslev |
| | CVR-nr.: 42 21 27 25 Stiftet: 11. marts 2021 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Malene Østerby Frederiksen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev |
| Pengeinstitut | Spar Nord Bank Algade 4 9700 Brønderslev |

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 15. juni 2023

Direktion:

Malene Østerby Frederiksen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Sankelmarkvej Ejendomme APS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sankelmarkvej Ejendomme APS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Brønderslev, den 15. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe, sælge og udleje fast ejendom samt at foretage investering.

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 kr. |
|--|------|-----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 285.152 | 328.854 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -57.599 | -150.774 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -50.075 | -50.075 |
| DRIFTSRESULTAT | | 177.478 | 128.005 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 13.610 | 486.101 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -1.056.933 | -26.075 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -865.845 | 588.031 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 261.976 | -145.739 |
| Andre skatter..... | | -178.936 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -782.805 | 442.292 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 0 | 57.200 |
| Overført resultat..... | | -782.805 | 385.092 |
| I ALT | | -782.805 | 442.292 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 6.159.170 | 6.209.245 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 6.159.170 | 6.209.245 |
| Andre værdipapirer..... | | 1.279.683 | 1.904.522 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 1.279.683 | 1.904.522 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 7.438.853 | 8.113.767 |
| Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse..... | 5 | 169.347 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 48 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 99.900 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 269.247 | 48 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | 6 | 7.540.268 | 6.567.689 |
| Værdipapirer..... | | 7.540.268 | 6.567.689 |
| Likvide beholdninger..... | | 1.260.032 | 3.143.820 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 9.069.547 | 9.711.557 |
| AKTIVER..... | | 16.508.400 | 17.825.324 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat..... | | 16.184.388 | 16.967.193 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 0 | 57.200 |
| EGENKAPITAL..... | | 16.224.388 | 17.064.393 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 142.763 | 404.739 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 142.763 | 404.739 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 13.068 | 13.965 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 0 | 4.540 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 193.314 |
| Anden gæld..... | | 5.781 | 21.973 |
| Deposita..... | | 98.400 | 98.400 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 24.000 | 24.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 141.249 | 356.192 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 141.249 | 356.192 |
| PASSIVER..... | | 16.508.400 | 17.825.324 |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|----------------------|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 40.000 | 16.967.193 | 57.200 | 17.064.393 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -782.805 | | -782.805 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | -57.200 | -57.200 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 40.000 | 16.184.388 | 0 | 16.224.388 |

NOTER

| | 2022 kr. | 2021 kr. | Note |
|---|-----------------|---------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| Løn og gager..... | 54.653 | 75.405 | |
| Pensioner..... | 0 | 75.000 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 1.378 | 189 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 1.568 | 180 | |
| | 57.599 | 150.774 | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0 | 193.314 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -261.976 | -47.575 | |
| | -261.976 | 145.739 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | 6.259.320 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | 6.259.320 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022..... | | 50.075 | |
| Årets afskrivninger | | 50.075 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022..... | | 100.150 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | 6.159.170 | |
| | | | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Andre værdipapirer | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | 1.964.522 | |
| Afgang..... | | -684.839 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | 1.279.683 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | 1.279.683 | |
| | | | |
| Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse | | | 5 |
| Tilgodehavende hos kapitalejer med i alt 169.347 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %. Udlånet er efterfølgende indfriet. | | | |

NOTER

Note

Andre værdipapirer og kapitalandele

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Børsnoterede værdipapirer |
|---|------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022..... | 7.540.268 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -942.081 |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sankelmarkvej 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 50 % |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.