



Skærbæk Erhvervspark A/S

Strandvangsvej 54
8250 Egå
CVR-nr. 43210408

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.03.2024

Hans Houliind
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skærbæk Erhvervspark A/S

Strandvangsvej 54

8250 Egå

CVR-nr.: 43210408

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Torben Skov Villadsen, formand

Jan Jessen

Jens Ole Staghøj

Henrik Christian Engel

Direktion

Hans Houliind, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Skærbæk Erhvervspark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 07.03.2024

Direktion

Hans Houllind
direktør

Bestyrelse

Torben Skov Villadsen
formand

Jan Jessen

Jens Ole Staghøj

Henrik Christian Engel

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Skærbæk Erhvervspark A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skærbæk Erhvervspark A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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.

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

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 07.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 5.965 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2023 i alt 30.639 t.kr.

Ledelsen er meget tilfredse med resultatet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.253.437	1.573.496
Af- og nedskrivninger		(7.995)	(7.995)
Driftsresultat		4.245.442	1.565.501
Andre finansielle indtægter		3.416	0
Andre finansielle omkostninger		(849.842)	(316.980)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		3.399.016	1.248.521
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.249.567	17.579.446
Resultat før skat		7.648.583	18.827.967
Skat af årets resultat	1	(1.683.450)	(4.154.561)
Årets resultat		5.965.133	14.673.406
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.500.000	0
Overført resultat		3.465.133	14.673.406
Resultatdisponering		5.965.133	14.673.406

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		56.186.933	51.455.562
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		63.960	71.955
Materielle aktiver	2	56.250.893	51.527.517
Anlægsaktiver		56.250.893	51.527.517
Andre tilgodehavender		588.618	794.092
Tilgodehavender		588.618	794.092
Likvide beholdninger		751.766	931
Omsætningsaktiver		1.340.384	795.023
Aktiver		57.591.277	52.322.540

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		18.138.539	14.673.406
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	0
Egenkapital		30.638.539	24.673.406
Udskudt skat		5.377.000	4.103.000
Hensatte forpligtelser		5.377.000	4.103.000
Gæld til realkreditinstitutter		17.245.773	17.855.401
Deposita		1.947.917	1.820.717
Langfristede gældsforpligtelser	3	19.193.690	19.676.118
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	688.894	766.266
Bankgæld		1.901	1.419.007
Deposita		0	257.766
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.028.554	1.204.259
Skyldig skat		409.450	51.561
Anden gæld		253.249	171.157
Kortfristede gældsforpligtelser		2.382.048	3.870.016
Gældsforpligtelser		21.575.738	23.546.134
Passiver		57.591.277	52.322.540
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	14.673.406	0	24.673.406
Årets resultat	0	3.465.133	2.500.000	5.965.133
Egenkapital ultimo	10.000.000	18.138.539	2.500.000	30.638.539

Noter

1 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	409.450	51.561
Ændring af udskudt skat	1.274.000	4.103.000
	1.683.450	4.154.561

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	33.876.116	79.950
Tilgange	481.804	0
Kostpris ultimo	34.357.920	79.950
Af- og nedskrivninger primo	0	(7.995)
Årets afskrivninger	0	(7.995)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(15.990)
Dagsværdireguleringer primo	17.579.446	0
Årets dagsværdireguleringer	4.249.567	0
Dagsværdireguleringer ultimo	21.829.013	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.186.933	63.960

Selskabets investeringsejendomme består af flere erhvervsjendomme beliggende i Skærbæk.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 9% pr. 31.12.2023.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.957 t.kr.
En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3.305 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 5.056 t.kr.
Størrelsen på ejendommen udgør 34.254 m², der består af erhvervslejemål.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	688.894	766.266	17.245.773	14.596.824
Deposita	0	0	1.947.917	1.947.917
	688.894	766.266	19.193.690	16.544.741

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyst realkreditpantebrev på i alt 19.500 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 3.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 56.817 t.kr. pr. 31.12.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Sidste års regnskab udgjorde perioden 21.04.2022 til 31.12.2022, det vil sige i alt 8 måneder. Indeværende års regnskab udgør perioden 01.01.2023 til 31.12.2023, det vil sige i alt 12 måneder. Der er således manglende sammenlignelighed mellem sidste års regnskab og indeværende års regnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som omfatter udlejning af virksomhedens ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.