

Skanbo Ejendomsselskab A/S

**Danmarksvej 21
8660 Skanderborg**

CVR-nr. 71 12 68 11

Årsrapport for 2022/23

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 05/10 2023

Anne Mette Korsbjerg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	9
Balance pr. 30. juni 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skanbo Ejendomsselskab A/S

Danmarksvej 21

8660 Skanderborg

CVR-nr.: 71 12 68 11

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Skanderborg

Bestyrelse

Christine Louise Korsbjerg, formand

Claus Haugaard

Thomas Plougmann Korsbjerg

Anne Mette Korsbjerg

Direktion

Thomas Plougmann Korsbjerg, direktør

Revisor

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab

Sønderbrogade 16

8700 Horsens

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Skanbo Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 22. september 2023

Direktion

Thomas Plougmann Korsbjerg
direktør

Bestyrelse

Christine Louise Korsbjerg
formand

Claus Haugaard

Thomas Plougmann Korsbjerg

Anne Mette Korsbjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Skambo Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Skambo Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 om 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.

Horsens, den 22. september 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42773

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af lokaler og driftsmateriel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 249.111, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 13.369.437.

Årets resultat er påvirket af det stigende renteniveau. Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skambo Ejendomsselskab A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 67 t.kr. i 2022/23 samt 47 t.kr. i 2021/22, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, herunder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt budget for den enkelte ejendom korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		944.123	1.023.569
Personaleomkostninger	1	<u>(781.962)</u>	<u>(783.867)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		162.161	239.702
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>(74.496)</u>	<u>38.255</u>
Resultat før finansielle poster		87.665	277.957
Finansielle indtægter		0	(11.119)
Finansielle omkostninger		<u>(405.076)</u>	<u>(84.967)</u>
Resultat før skat		(317.411)	181.871
Skat af årets resultat	3	<u>68.300</u>	<u>(41.113)</u>
Årets resultat		<u>(249.111)</u>	<u>140.758</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(249.111)</u>	<u>140.758</u>
		<u>(249.111)</u>	<u>140.758</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	26.643.001	26.643.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>21.000</u>	<u>21.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.664.001</u>	<u>26.664.001</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.664.001</u>	<u>26.664.001</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.068</u>	<u>2.437</u>
Tilgodehavender		<u>4.068</u>	<u>2.437</u>
Likvide beholdninger		<u>718.327</u>	<u>964.565</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>722.395</u>	<u>967.002</u>
Aktiver i alt		<u>27.386.396</u>	<u>27.631.003</u>

Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		12.369.437	12.618.549
Egenkapital	6	<u>13.369.437</u>	<u>13.618.549</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	0	68.300
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>68.300</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.076.000	12.076.000
Anden gæld		76.694	74.100
Deposita		350.000	305.300
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>12.502.694</u>	<u>12.455.400</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.202	47.389
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.326.402	1.313.270
Anden gæld		52.861	63.395
Periodeafgrænsningsposter		67.800	64.700
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.514.265</u>	<u>1.488.754</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.016.959</u>	<u>13.944.154</u>
Passiver i alt		<u>27.386.396</u>	<u>27.631.003</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	1.000.000	12.618.548	13.618.548
Årets resultat	0	(249.111)	(249.111)
Egenkapital 30. juni 2023	<u>1.000.000</u>	<u>12.369.437</u>	<u>13.369.437</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	770.078	769.508
Andre omkostninger til social sikring	11.884	14.359
	<u>781.962</u>	<u>783.867</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>(74.496)</u>	<u>38.255</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>(74.496)</u>	<u>38.255</u>
	<u>(74.496)</u>	<u>38.255</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>(68.300)</u>	<u>41.113</u>
	<u>(68.300)</u>	<u>41.113</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	26.539.238
Tilgang i årets løb	<u>74.496</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>26.613.734</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	103.763
Årets værdireguleringer	<u>(74.496)</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>29.267</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>26.643.001</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder mv.

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejendomme beliggende i Skanderborg og 1 ejendom beliggende i Aarhus. 4 af ejendommene har udelukkende udlejning til beboelse. 1 ejendom har 4 beboelseslejemål og 1 mindre erhvervslejemål. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Afkastkrav fastsættes for hver enkelt ejendom. For ejendommene i Skanderborg er udgør det gennemsnitlige driftsafkast tkr. 237 pr. ejendom og afkastkravet fastsat til 5%. For ejendommen i Aarhus er det gennemsnitlige afkast kr. 303 og afkastkravet fastsat til 4,25%.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt afkastsats i intervallet 4,25 % -5,0 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	29.770.000	26.643.000	24.116.000
Ændring i dagsværdi	3.127.000	0	(2.527.000)

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2022	125.000
Kostpris 30. juni 2023	125.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	104.000
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	104.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	21.000

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2022	68.300	27.187
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>(68.300)</u>	<u>41.113</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2023	<u>0</u>	<u>68.300</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2022</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2023</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.076.000	12.076.000	0	12.076.000
Anden gæld	74.100	76.694	0	0
Deposita	<u>305.300</u>	<u>350.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>12.455.400</u>	<u>12.502.694</u>	<u>0</u>	<u>12.076.000</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.076, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 26.643.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.558 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.800 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 2.758 er afgiftspantebreve.