

Årsrapport for 2022/23

---


**Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS**

Toftegårdsvej 18, 5800 Nyborg

CVR-nr. 75 54 62 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
14. december 2023

---

  
Christina Udal Harpsø  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	5
Balance pr. 30. september 2023	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 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. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023/24 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 13. december 2023

### Direktion



Hans Christian Munck  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS Toftegårdsvej 18 5800 Nyborg
	CVR-nr.: 75 54 62 11
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Stiftet: 29. december 2004
	Hjemsted: Nyborg
<b>Direktion</b>	Hans Christian Munck, direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## **Ledelsesberetning**

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 584.382, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 9.946.633.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>850.978</b>	<b>620.622</b>
Administrationsomkostninger		-91.480	-36.948
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>759.498</b>	<b>583.674</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>759.498</b>	<b>583.674</b>
Finansielle omkostninger	3	-10.306	-6.636
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>749.192</b>	<b>577.038</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>749.192</b>	<b>577.038</b>
Skat af årets resultat	4	-164.810	-126.948
<b>Årets resultat</b>		<b><u>584.382</u></b>	<b><u>450.090</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>584.382</u>	<u>450.090</u>
		<b><u>584.382</u></b>	<b><u>450.090</u></b>

**Balance pr. 30. september 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>26.386.221</u>	<u>27.634.221</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>26.386.221</b></u>	<u><b>27.634.221</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>26.386.221</b></u>	<u><b>27.634.221</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>1.457.367</u>	<u>1.219.753</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.457.367</b></u>	<u><b>1.219.753</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>412.293</b></u>	<u><b>1.942.262</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.869.660</b></u>	<u><b>3.162.015</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>28.255.881</b></u></u>	<u><u><b>30.796.236</b></u></u>

**Balance pr. 30. september 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		<u>9.646.633</u>	<u>9.062.251</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<u><b>9.946.633</b></u>	<u><b>9.362.251</b></u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.864.562	20.000.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		402.413	364.551
Anden gæld		<u>1.042.273</u>	<u>1.069.434</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>18.309.248</b></u>	<u><b>21.433.985</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>18.309.248</b></u>	<u><b>21.433.985</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>28.255.881</b></u>	<u><b>30.796.236</b></u>



## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er 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 nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter for udlejning af lokaler. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	30 %

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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

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

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

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

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Noter**

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>10.306</u>	<u>6.636</u>
	<b><u>10.306</u></b>	<b><u>6.636</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	402.424	364.562
Regulering af udskudt skat	<u>-237.614</u>	<u>-237.614</u>
	<b><u>164.810</u></b>	<b><u>126.948</u></b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2022		34.687.241
Tilgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 30. september 2023		<u>34.687.241</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober 2022		7.053.020
Årets afskrivninger		<u>1.248.000</u>
Ned- og afskrivninger 30. september 2023		<u>8.301.020</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>		<b><u>26.386.221</u></b>

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	300.000	9.062.251	9.362.251
Årets resultat	0	584.382	584.382
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>300.000</b>	<b>9.646.633</b>	<b>9.946.633</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	300.000	8.612.161	8.912.161
Årets resultat	0	450.090	450.090
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>300.000</b>	<b>9.062.251</b>	<b>9.362.251</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Eventualforpligtelser mv.

Selskabet har stillet kaution for Munck Gruppen A/S kreditramme hos Nykredit. Kreditrammen er per 30. september ikke udnyttet.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.