

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Skrillinge ApS

c/o Finn Allsø Jensen
Neder-Holluf-Vej 7A
5220 Odense SØ
CVR-nr. 30 91 26 16

Årsrapport for 1. oktober 2023 - 30. september 2024
(17. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 02. maj 2025

Yvonne Allsø Orris
dirigent

Fiolstræde 44, 3. th. | 1171 København K | Telefon: 35 24 59 24 | Fax: 35 37 00 70
www.bsrev.dk | Tilknyttet RevisorGruppen Danmark



Selskabsoplysninger

Selskabet:	Skrillinge ApS c/o Finn Allsø Jensen Neder-Holluf-Vej 7A 5220 Odense SØ
Telefon - dagtimer:	+45 3013 6599
Telefon - aften/weekend:	+45 3013 6588
Hjemmeside:	www.albeca.dk
E-mail:	mail@albeca.dk
CVR-nr.:	30 91 26 16
Stiftet:	10. oktober 2007
Hjemsted:	Odense
Regnskabsår:	1. oktober 2023 - 30. september 2024
Tegning af selskabet:	Selskabet tegnes af direktionen.
Direktion	Finn Allsø Jensen Yvonne Allsø Orris



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Skrillinge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. maj 2025

I direktionen:

Finn Allsø Jensen

Yvonne Allsø Orris



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Skrillinge ApS

Erklæring om udvidet gennemgang på årsregnskabet

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skrillinge ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang
Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt og det er i den forbindelse blevet besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar
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 årsregnskabsloven.

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

København K, den 2. maj 2025

Baagøe | Schou
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35 405



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter
Selskabets formål er erhvervelse, opførsel, salg og udlejning af ejendomme samt investeringer

Usikkerhed ved indregning eller måling
Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom kan være behæftet med en vis usikkerhed - der henvises til note 1 og 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udgør kr. 144.089.
Egenkapitalen udgør kr. 28.566.743.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Skrillinge ApS for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Lejer afregner selv direkte med forsyningsselskaberne.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger - herunder reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt andel af udgifter i forbindelse med evt. tomgang.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer og regnskabsmæssig assistance m.v.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, låneomkostninger ved omlægning af realkreditlån, udbytter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,00%.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til nominel værdi. Afholdte transaktionsomkostninger udgiftsføres i resultatopgørelsen i det år de er afholdt.

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

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til statusdagens kursværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi. Årets værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.



Resultatopgørelse

	Note	2023/24	2022/23
BRUTTORESULTAT		3.541.066	2.825.831
Personaleomkostninger	2	-1.291.540	-1.291.861
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.349.526	1.533.970
Finansielle indtægter	3	1.351	29.563
Finansielle omkostninger	4	-2.374.568	-2.281.666
RESULTAT FØR SKAT		-23.691	-718.133
Skat af årets resultat	5	167.780	-18.200
ÅRETS RESULTAT		144.089	-736.333

OVERSKUDSDISPONERING:

Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		144.089	-736.333
Disponeret i alt		144.089	-736.333



Balance

AKTIVER

	Note	30/09-24	30/09-23
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	6	78.100.000	78.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		78.100.000	78.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		78.100.000	78.000.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		27.192	13.728
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		73.186	0
Periodeafgrænsningsposter		0	25.420
Tilgodehavender i alt		100.378	39.148
Likvide midler		120.426	686.911
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		220.804	726.059
AKTIVER I ALT		78.320.804	78.726.059



Balance

PASSIVER

	Note	30/09-24	30/09-23
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		28.441.743	28.297.654
EGENKAPITAL I ALT		28.566.743	28.422.654
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		5.592.900	5.524.300
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		5.592.900	5.524.300
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld		40.580.049	40.856.439
Deposita lejere		1.060.726	1.010.274
Langfristede gældsforpligtelser i alt		41.640.775	41.866.713
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		267.795	224.508
Modtagne forudbetalinger fra lejere		457.856	458.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.701	122.864
Gæld til koncernforbundne selskaber		1.479.305	1.826.085
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		151.729	280.414
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.520.386	2.912.392
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		44.161.161	44.779.105
PASSIVER I ALT		78.320.804	78.726.059
Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning om måling

Investeringsejendommens dagsværdi pr. 30. september 2024 er derfor fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det realiserede afkast, excl. ekstraordninære udgifter, på 6,62 % i 2023/2024 vurderes at svarer til et normalafkast for tilsvarende investeringsejendomme.

2 Personaleforhold	2023/24	2022/23
Lønninger	1.197.650	1.197.728
Andre omkostninger til social sikring	18.537	13.817
Øvrige personaleomkostninger, herunder ledelsesforsikringer	9.052	12.356
Kørselsgodtgørelse	66.301	67.960
Personale omkostninger i alt	1.291.540	1.291.861
Gennemsnitligt antal ansatte	2	2

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter, moder- og søstervirksomheder	0	29.563
Finansielle indtægter i øvrigt	1.351	0
Finansielle indtægter i alt	1.351	29.563

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, moder- og søstervirksomheder	96.413	220.280
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.278.155	2.061.386
Finansielle omkostninger i alt	2.374.568	2.281.666



Noter

5 Skat af årets resultat	2023/24	2022/23
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	73.186	0
Regulering af skat tidligere år (koncernudligning)	163.194	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-68.600	-18.200
Skat af årets resultat i alt	167.780	-18.200

Noter

6 Investeringsejendom	30/09-24	30/09-23
Kostpris 1. oktober 2023	59.465.612	59.465.612
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 30. september 2024	59.465.612	59.465.612
Værdiregulering 1. oktober 2023	18.534.388	18.534.388
Årets værdiregulering	100.000	0
Værdiregulering 30. september 2024	18.634.388	18.534.388
Dagsværdi pr. 30. september 2024	78.100.000	78.000.000

Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom på 4.414 m^2 beliggende i Middelfart.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (her: boligejendom), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022/23.

Den væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2023/24	2022/23
Årlig leje pr. kvadratmeter	983	976
Udlejningsprocent	100	100
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden i %	2	-
Vækst i lejeindtægterne i terminalperioden i %	2	-
Afkastkrav i %	6,62	5

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser	30/9-24 Kursværdi	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Nominel gæld
Prioritetsgæld I	28.241.000	0	28.241.000	28.241.000
Prioritetsgæld II	12.696.197	267.795	11.131.629	12.606.844
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.937.197	267.795	39.372.629	40.847.844

8 Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv..

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Albeca Ejendomme ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventulle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medfører, at selskabets hæftelse udgør en andet beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkredittinsitutter er der givet pant i investerings-ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør kr. 78.100.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant i følgende:

Ejerpantebreve i investeringsejendom	0	0
Samlet sikkerhedsstillelse for dansk pengeinstitut	0	0