

# **Adm & Ejendomsselskabet Skandica ApS**

**CVR-nr. 16394939**

**Søvangs Alle 7**

**2635 Ishøj**

**Årsrapport 2019**

**26. regnskabsår**

**Godkendt på selskabets ordinære general-  
forsamling den, 22 /06 2020**

---

**Kim Schiermacher**  
**Dirigent**

## **Indholdsfortegnelse**

	Side
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Anvendt regnskabspraksis	3-5
Resultatopgørelse	6
Balance - aktiver	7
Balance - passiver	8
Noter	9-10

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Adm & Ejendomsselskabet Skandica ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 22. juni 2020

Direktionen:

---

Kim Schiermacher

## Selskabsoplysninger

Selskabet: Adm & Ejendomsselskabet Skandica ApS  
Søvangs Alle 7  
2635 Ishøj

CVR-nr.: 16394939  
Hjemsted: Ishøj

Direktion: Kim Schiermacher

Pengeinstitut: Danske Bank

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

### **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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, mv.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **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.

### **Aktiver**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne ( forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under " omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Børsnoterede aktier måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med et beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

## **Passiver**

### **Udbytte**

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

### **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 gælds metode af alle 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 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.474</b>	<b>20.850</b>
Regulering dagsværdi ejendomme	125.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>131.474</b>	<b>20.850</b>
Finansielle indtægter	3.004	63
Finansielle omkostninger	-32.217	-6.552
<b>Resultat før skat</b>	<b>102.261</b>	<b>14.361</b>
1 Skat af årets resultat	-106.051	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.790</b>	<b>14.361</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	108.000
Overført resultat	-3.790	-93.639
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.790</b>	<b>14.361</b>



## Balance pr. 31. december 2019

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Investeringsejendomme	<u>575.000</u>	<u>450.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>575.000</u></b>	<b><u>450.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>575.000</u></b>	<b><u>450.000</u></b>
Andre tilgodehavender	<u>118</u>	<u>70</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>118</u></b>	<b><u>70</u></b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b><u>52.582</u></b>	<b><u>31.957</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>214.186</u></b>	<b><u>243.319</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>266.886</u></b>	<b><u>275.346</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>841.886</u></u></b>	<b><u><u>725.346</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2 Virksomhedskapital	200.000	200.000
2 Overført overskud	36.707	40.497
2 Foreslået udbytte	0	108.000
<b>Egenkapital</b>	<b>236.707</b>	<b>348.497</b>
Hensættelse til udskudt skat	106.051	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>106.051</b>	<b>0</b>
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	478.733	356.454
Anden gæld	20.395	20.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>499.128</b>	<b>376.849</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>499.128</b>	<b>376.849</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>841.886</b>	<b>725.346</b>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelse		
4 Hovedaktivitet		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1 Selskabsskat og udskudt skat</b>		
Årets skat	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>106.051</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<b><u>106.051</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital:</b>		
Anpartskapital	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>I alt</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>Overført overskud:</b>		
Overført fra tidligere år	40.497	134.136
Overført af årets resultat	<u>-3.790</u>	<u>-93.639</u>
<b>I alt</b>	<b><u>36.707</u></b>	<b><u>40.497</u></b>
<b>Henlagt til udbytte:</b>		
Overført fra tidligere år	108.000	103.400
Udbetalt udbytte	-108.000	-103.400
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>108.000</u>
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>108.000</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>236.707</u></b>	<b><u>348.497</u></b>

### **3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er udstedt et ejerpantebrev kr. 100.000 i selskabets ejerlejlighed.  
Pantebrevet ligger til sikkerhed for bankmellemværendet i Danske Bank.

Der er tinglyst et skadeløsbrev på kr. 5.000 til sikkerhed for udgifter i ejerlejlighedsforeningen.

### **4 Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i værdipapir og ejendomme.