

# **SKANDINAVISK EJENDOMSSELSKAB ApS**

Kogsvej 75  
6780 Skærbæk

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

11/05/2017

vagn andersen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 9 |
|-------------------------|---|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 10 |
|---------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SKANDINAVISK EJENDOMSSELSKAB ApS  
Kogsvej 75  
6780 Skærbæk

Telefonnummer: 40333080

CVR-nr: 25039092

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Andelskassen Egebæk-Hviding  
Ribevej 66  
6760 Ribe

# Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1 . januar 2016 – 31. december 201 for Skandinavisk Ejendomsselskab Aps

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31 .december 2016 samt resultatet for selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar- 31.december 2016

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 25.04.2017

Direktion

-----

Vagn Andersen

, den

**Direktion**

Vagn Hansen Andersen

# Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets væsentlige aktiviteter er udlejning af fast ejendom

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

Resultatet udgør kr. 294193

Resultatet anses for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning.**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Der 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås 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 genindvinningsværdi.

### Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og – omkostninger

Omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil til det tidspunkt, hvor aktiver er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

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. 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**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunkt.

#### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

### **måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Der 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås 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 genindvinningsværdi.

### **Resultatopgørelsen**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og – omkostninger

Omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

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**

Grunde og bygninger måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil til det tidspunkt, hvor aktiver er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

**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 acontoskatte.

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.

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**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunkt.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

|   | Note | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.   |
|---|------|----------------|---------------|
| Nettoomsætning .....                          |      | 335.144        | 73.785        |
| <b>Bruttoresultat .....</b>                   |      | <b>335.144</b> | <b>73.785</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b> |      | <b>335.144</b> | <b>73.785</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger .....         |      | 42.949         | 46.866        |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>       |      | <b>294.193</b> | <b>26.919</b> |
| <b>Årets resultat .....</b>                   |      | <b>294.193</b> | <b>26.919</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>        |      |                |               |
| Overført resultat .....                       |      | 294.193        | 26.919        |
| <b>I alt .....</b>                            |      | <b>294.193</b> | <b>26.919</b> |

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

|   | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                   |      | 1.408.215        | 1.408.215        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> |      | <b>1.408.215</b> | <b>1.408.215</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |      | <b>1.408.215</b> | <b>1.408.215</b> |
| Andre tilgodehavender .....                 |      | 40.213           | 40.213           |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>          |      | <b>40.213</b>    | <b>40.213</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |      | <b>40.213</b>    | <b>40.216</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |      | <b>1.448.428</b> | <b>1.448.428</b> |

# Balance 31. december 2016

## Passiver

|   | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....  |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat .....   |      | -791.892         | -1.086.086       |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  |      | <b>-666.892</b>  | <b>-961.086</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |      | 464.896          | 468.060          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |      | <b>464.896</b>   | <b>468.060</b>   |
| Gæld til banker .....   |      |                  | 183.976          |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                             |      | 1.630.172        | 1.717.566        |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |      | 20.252           | 4.912            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |      | <b>1.650.424</b> | <b>1.906.454</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |      | <b>1.448.428</b> | <b>1.448.428</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |      | <b>1.448.428</b> | <b>1.448.428</b> |