

---

# ***Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov***

Faurskovvej 22, 8370 Hadsten

## **Årsrapport for 2017/18** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 25 16 64 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/9 2018

Niels Winther  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 20. september 2018

## Direktion

Helge Kragelund

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

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus, den 20. september 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Susanne Varrisboel

statsautoriseret revisor

mne21408

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov  
Fauerskovvej 22  
8370 Hadsten

CVR-nr.: 25 16 64 69  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Fauerskov

**Moderselskab** H. Kragelund A/S  
Fauerskovvej 22  
8370 Hadsten

Ejerandel 100 %

**Direktion** Helge Kragelund

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

**Advokat** Niels Winther  
Jacob Adelborgs Allé 36  
8240 Risskov

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabet opnåede i regnskabsåret et overskud på DKK 379.462 mod DKK 377.166 i 2016/17. Egenkapitalen udgør pr. 30. april 2018 DKK 6.742.623.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes et resultat i 2018/19 på niveau med 2017/18. Endvidere forventer ledelsen, at den fornødne likviditet er stillet til rådighed til gennemførelse af driften i 2018/19.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>568.221</b>	<b>551.782</b>
Andre eksterne omkostninger		-84.483	-71.122
<b>Resultat før skat</b>		<b>483.738</b>	<b>480.660</b>
Skat af årets resultat	1	-104.276	-103.494
<b>Årets resultat</b>		<b>379.462</b>	<b>377.166</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		350.000	350.000
Overført resultat		29.462	27.166
		<b>379.462</b>	<b>377.166</b>

## Balance 30. april

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.300.000	7.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.300.000</b>	<b>7.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.300.000</b>	<b>7.300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		208.932	168.436
Andre tilgodehavender		4.185	4.101
<b>Tilgodehavender</b>		<b>213.117</b>	<b>172.537</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>213.117</b>	<b>172.537</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.513.117</b>	<b>7.472.537</b>
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.892.623	5.863.161
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	350.000
<b>Egenkapital</b>	2	<b>6.742.623</b>	<b>6.713.161</b>
Hensættelse til udskudt skat		503.700	496.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>503.700</b>	<b>496.400</b>
Selskabsskat		96.976	96.294
Anden gæld		74.577	74.668
Periodeafgrænsningsposter		95.241	92.014
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>266.794</b>	<b>262.976</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>266.794</b>	<b>262.976</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.513.117</b>	<b>7.472.537</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		



# Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	96.976	96.294
Årets udskudte skat	7.300	7.200
	<b>104.276</b>	<b>103.494</b>

## 2 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	5.863.161	350.000	6.713.161
Betalt ordinært udbytte	0	0	-350.000	-350.000
Årets resultat	0	29.462	350.000	379.462
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>500.000</b>	<b>5.892.623</b>	<b>350.000</b>	<b>6.742.623</b>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. april 2018.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme periodiseres i resultatopgørelsen.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv. og driftsomkostninger vedrørende ejendom.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H. Kragelund A/S og søsterselskaberne Faurskov Hovedgård ApS og Juuls Gaard ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger består af ejendomme, der udlejes. Selskabets investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Grundlaget for vurderingerne af hver enkelt ejendom tager udgangspunkt i ejendomsvurderingerne for hver enkelt ejendom, og på baggrund af en afkastbaseret model foretager ledelsen subjektive skøn af den beregnede dagsværdi for hver enkelt ejendom. Dette kan både være tillæg og fradrag.

Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Driftsafkastet indeholder lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker pr. 2. kvartal og ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelsen af afkastkravet indgår parametre såsom boligtype (bolig eller erhverv), fredet eller bevaringsværdig ejendom, alder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv.

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på selskabets investeringsejendomme.

Regulering af dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsaktiver".

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

## **Noter til årsregnskabet**

### **4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under skat af årets resultat.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.