

Skive Erhverv K/S

Dagnæs Boulevard 75, 8700 Horsens

CVR-nr. 25 88 77 51

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2019.

Lars Nyberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Skive Erhverv K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. februar 2019

Bestyrelse

Harry Hansen
formand

Lars Nyberg

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Skive Erhverv K/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Skive Erhverv K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. februar 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug
statsautoriseret revisor
mne33683

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skive Erhverv K/S Dagnæs Boulevard 75 8700 Horsens
	CVR-nr.: 25 88 77 51
	Stiftet: 20. december 2000
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Harry Hansen, formand Lars Nyberg
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og driver udlejning og administration af en ejendom, beliggende Øster Fælled Vej 5, Skive.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 2.073 t.kr., der foreslåes anvendt som anført i resultatopgørelsen. Det ordinære driftsresultat udviser et overskud på 2.301 t.kr. før dagsværdiregulering på ejendomme.

Ved beregning af ejendommens markedsværdi, er anvendt en afkastbaseret model, hvori indgår ejendommens lejeindtægter med fradrag af forventede omkostninger. Denne nettoleje er tilbagediskonteret med en faktor, svarende til et afkast på 10%.

Egenkapitalen pr. 31.12.2018 udviser herefter 15.655 t.kr.

Selskabets aktiviteter og resultat før dagsværdireguleringer har udviklet sig som forventet og anses som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For regnskabsåret 2019 forventes et positivt resultat før dagsværdireguleringer på niveau med 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skive Erhverv K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsejendomme 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 brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	2.300.832	2.550.325
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-227.822</u>	<u>-254.879</u>
Årets resultat	<u>2.073.010</u>	<u>2.295.446</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	250.000	1.500.000
Udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Overføres til overført resultat	<u>1.573.010</u>	<u>795.446</u>
Disponeret i alt	<u>2.073.010</u>	<u>2.295.446</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>919.071</u>	<u>1.311.447</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>919.071</u>	<u>1.311.447</u>
	Aktiver i alt	<u>25.919.071</u>	<u>26.311.447</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
3 Ikke indbetalt virksomhedskapital	-750.000	0
4 Overført resultat	15.154.759	13.581.748
Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Egenkapital i alt	15.654.759	14.581.748
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.328.463	8.550.431
Deposita	1.320.556	1.345.646
Anden gæld	266.071	252.896
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.915.090	10.148.973
5 Gældsforpligtelser	1.225.000	1.225.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Anden gæld	111.722	343.226
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.349.222	1.580.726
Gældsforpligtelser i alt	10.264.312	11.729.699
Passiver i alt	25.919.071	26.311.447

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	26.837.684	26.837.684
Kostpris ultimo	26.837.684	26.837.684
Regulering til dagsværdi primo	-1.837.684	-1.837.684
Regulering til dagsværdi ultimo	-1.837.684	-1.837.684
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.000.000	25.000.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
3. Ikke indbetalt virksomhedskapital		
Ikke indbetalt virksomhedskapital primo	-750.000	0
	-750.000	0
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	13.581.749	12.786.302
Årets overførte overskud eller underskud	1.573.010	795.446
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	250.000	1.500.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-250.000	-1.500.000
	15.154.759	13.581.748

Noter

			<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.225.000	2.425.000	8.553.463	9.775.431
Deposita	0	1.320.556	1.320.556	1.345.646
Anden gæld	0	266.071	266.071	252.896
	<u>1.225.000</u>	<u>4.011.627</u>	<u>10.140.090</u>	<u>11.373.973</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.553 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 25.000 t.kr.