

## **Ejendomsselskabet Skærbæk ApS**

**Søndervang 40**

**6780 Skærbæk**

**CVR-nummer 26 16 11 50**

## **Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. maj 2018

---

Helmuth Tastesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Skærbæk ApS  
Søndervang 40  
6780 Skærbæk

Hjemstedskommune: Tønder  
CVR-nummer: 26 16 11 50  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Helmuth Tastesen  
Viola Nissen

### Pengeinstitut

Sydbank A/S

### Revisor

Dansk Revision Tønder I/S  
Registreret revisionsinteressentskab  
Alexandrinevej 1  
6270 Tønder

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendoms-  
selskabet Skærbæk ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser be-  
tingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle  
stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31.  
december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-  
handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skærbæk, 8. maj 2018

### Direktionen:

Helmuth Tastesen

Viola Nissen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Skærbæk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skærbæk ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Tønder, 8. maj 2018

### Dansk Revision Tønder I/S

Registreret revisionsinteressentskab, CVR-nr. 33219229

Claus Michelsen  
Partner/ registreret revisor  
mne29369

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at erhverve, afhænde, drive og administrere fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>355.307</b>	<b>361</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-81.237	-80
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>274.069</b>	<b>281</b>
	Finansielle indtægter	5.689	0
1	Finansielle omkostninger	-108.468	-120
	<b>Resultat før skat</b>	<b>171.290</b>	<b>161</b>
2	Skat af årets resultat	-54.387	-53
	<b>Årets resultat</b>	<b>116.903</b>	<b>108</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	116.903	108
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>116.903</b>	<b>108</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	<b>Balance</b>	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	3.303.160	3.368
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.303.160</b>	<b>3.368</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.303.160</b>	<b>3.368</b>
	Tilgodehavende skat	0	6
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>181.120</b>	<b>437</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>181.120</b>	<b>444</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.484.280</b>	<b>3.812</b>



Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	250.000	250
	Overført resultat	823.419	707
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.073.419</b>	<b>957</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.168.298	2.240
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.168.298</b>	<b>2.240</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	72.100	71
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	133.650	141
	Gæld til associerede virksomheder	0	374
	Selskabsskat	36.813	0
	Anden gæld	0	29
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>242.563</b>	<b>615</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.410.861</b>	<b>2.855</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.484.280</b>	<b>3.812</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter associerede virksomhed	0	10	
Andre finansielle omkostninger	108.468	110	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>108.468</b>	<b>120</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	54.813	53	
Regulering af tidl. års skat	-426	0	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>54.387</b>	<b>53</b>	
<b>3 Antal beskæftigede</b>			
Selskabet har i regnskabsåret beskæftigede 2 ulønnede direktører (sidste år 2).			
<b>4 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	250	707	957
Årets resultat	0	117	117
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250</b>	<b>823</b>	<b>1.073</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.864.909	1.943	
<b>6 Eventualforpligtelser</b>			
Ingen.			

	2017	2016
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**7      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.240, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 3.303.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder årets afholdte omkostninger af primær karakter i forhold til hovedformålet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.