

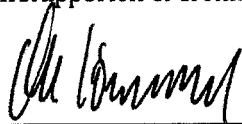
S.K. Ejendomsselskab A/S
Virkelyst 70, 7400 Herning

CVR-nr. 26 24 17 82

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ^{15/4} 2016.



Ole B. Søndergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for S.K. Ejendomsselskab A/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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

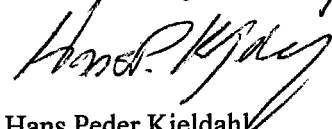
Herning, den 31. marts 2016

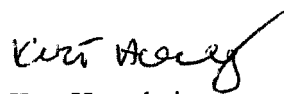
Direktion

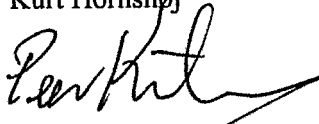

Anton Hornshøj

Bestyrelse


Anton Hornshøj


Hans Peder Kjeldahl


Kurt Hornshøj


Peer Knudsen


Børge Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i S.K. Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for S.K. Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

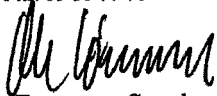
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 31. marts 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Ole Baastrup Søndergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	S.K. Ejendomsselskab A/S Virkelyst 70 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 24 17 82 Stiftet: 1. januar 2001 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anton Hornshøj Kurt Hornshøj Børge Jensen Hans Peder Kjeldahl Peer Knudsen
Direktion	Anton Hornshøj
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S Sølvgade 24 7400 Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og drive virksomhed ved udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S.K. Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med enkelte tilvalg for en klasse C-virksomhed.

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.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter S.K. Ejendomsselskab A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	699.133	612.352
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-176.753	-148.694
Resultat før finansielle poster	522.380	463.658
1 Andre finansielle omkostninger	-111.912	-76.735
Resultat før skat	410.468	386.923
2 Skat af årets resultat	-95.360	-94.607
Årets resultat	315.108	292.316
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overføres til overført resultat	115.108	92.316
Disponeret i alt	315.108	292.316

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.109.362	5.080.685
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.109.362</u>	<u>5.080.685</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.109.362</u>	<u>5.080.685</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	83.571	0
Tilgodehavender i alt	<u>83.571</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>83.571</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>7.192.933</u>	<u>5.080.685</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Aktiekapital	2.000.000	2.000.000
5 Overført resultat	380.563	265.455
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Egenkapital i alt	<u>2.580.563</u>	<u>2.465.455</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>354.435</u>	<u>337.800</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>354.435</u>	<u>337.800</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	926.407	1.140.416
8 Gæld til pengeinstitutter	<u>2.424.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.350.407</u>	<u>1.140.416</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	390.000	207.400
Gæld til pengeinstitutter	79.843	268.127
Gæld til tilknyttet virksomhed	146.020	321.329
Selskabsskat	78.725	89.107
Anden gæld	<u>212.940</u>	<u>251.051</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>907.528</u>	<u>1.137.014</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.257.935</u>	<u>2.277.430</u>
Passiver i alt	<u>7.192.933</u>	<u>5.080.685</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	33.035	1.868
Andre renteomkostninger	<u>78.877</u>	<u>74.867</u>
	<u>111.912</u>	<u>76.735</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	78.725	89.107
Årets regulering af udskudt skat	<u>16.635</u>	<u>5.500</u>
	<u>95.360</u>	<u>94.607</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	7.074.400	6.754.939
Tilgang i årets løb	<u>2.205.430</u>	<u>319.461</u>
Kostpris 31. december	<u>9.279.830</u>	<u>7.074.400</u>
Afskrivninger 1. januar	-1.993.715	-1.845.021
Årets afskrivninger	<u>-176.753</u>	<u>-148.694</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-2.170.468</u>	<u>-1.993.715</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.109.362</u>	<u>5.080.685</u>
4. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. januar	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	265.455	173.139
Årets overførte overskud eller underskud	<u>115.108</u>	<u>92.316</u>
	<u>380.563</u>	<u>265.455</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	200.000	240.000
Udloddet udbytte	-200.000	-240.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit opr. 1.260 t.kr.	416.465	492.209
Nykredit opr. 2.190 t.kr.	<u>723.942</u>	<u>855.607</u>
	1.140.407	1.347.816
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-214.000</u>	<u>-207.400</u>
	<u>926.407</u>	<u>1.140.416</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitut, opr. 2.600 t.kr.	<u>2.600.000</u>	<u>0</u>
	2.600.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-176.000</u>	<u>0</u>
	<u>2.424.000</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.720.000</u>	<u>0</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.140 t.kr., er der givet pant i ejendommene Virkelyst 70 og 72, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 4.321 t.kr.		
Til sikkerhed for selskabets samt søsterselskabets engagement med pengeinstitut er stillet ejerpantebrev nom. 1.000 t.kr. med pant i ejendommen Virkelyst 70, Gjellerup, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.834 t.kr.		

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søsterselskabet Søren Knudsen Entreprenørforretning A/S' engagement med pengeinstitut.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Anton Hornshøj Holding ApS som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.