



# **Ejendomsselskabet Krosvinget Skibby**

## **A/S**

**c/o Grete Lindsgren, Jernbanegade 32, 4000 Roskilde**

**CVR-nr. 27 08 85 38**

### **Årsrapport**

### **2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. januar 2018

---

**Henrik Kyvsgaard**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet Krosvinget Skibby 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 13. december 2017

### **Direktion**

Hans-Martin Hjortshøj Madsen

### **Bestyrelse**

Henrik Kyvsgaard  
formand

Søren Dahlsgaard Schmidt  
næstformand

Hans-Martin Hjortshøj Madsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Krosvinget Skibby A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Krosvinget Skibby A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 13. december 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Kristian K. Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Krosvinget Skibby A/S c/o Grete Lindsgren Jernbanegade 32 4000 Roskilde
	E-mail: lindsgren@lindsgren.com
	CVR-nr.: 27 08 85 38
	Stiftet: 1. april 2003
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017 14. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Kyvsgaard, formand Søren Dahlsgaard Schmidt, næstformand Hans-Martin Hjortshøj Madsen
<b>Direktion</b>	Hans-Martin Hjortshøj Madsen
<b>Revision</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i udlejning af boliger og erhvervslejemål i Skibby.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 2.960 t.kr. mod 2.978 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 928 t.kr. mod 847 t.kr. sidste år. Selskabets balance udviser pr. 30. september 2017 en egenkapital på 9.866 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Lejeindtægter vedrørende udlejning af ejendomme	2.960.035	2.978
Omkostninger vedrørende udlejning af ejendomme	<u>-1.009.410</u>	<u>-1.087</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.950.625</b>	<b>1.891</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-81.615</u>	<u>-82</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.869.010</b>	<b>1.809</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-679.100</u>	<u>-723</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.189.910</b>	<b>1.086</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-261.940</u>	<u>-239</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>927.970</b>	<b>847</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>927.970</u>	<u>847</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>927.970</b>	<b>847</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	41.114.306	41.195
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.114.306</u>	<u>41.195</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>41.114.306</u></b>	<b><u>41.195</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>44.611</u>	<u>119</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>44.611</u>	<u>119</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.059.397</u>	<u>611</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.104.008</u></b>	<b><u>730</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>42.218.314</u></b>	<b><u>41.925</u></b>

## Balance 30. september

---

	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	6.700.000	6.700
4 Overført resultat	3.166.003	2.238
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.866.003</b>	<b>8.938</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	357.941	347
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>357.941</b>	<b>347</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	28.288.410	28.440
6 Gæld til pengeinstitutter	1.719.574	2.291
Deposita	734.131	747
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.742.115	31.478
Kortfristet del af langfristet gæld	708.450	681
Modtagne forudbetalinger fra kunder	233.995	97
Selskabsskat	241.314	228
Anden gæld	68.496	156
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.252.255	1.162
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.994.370</b>	<b>32.640</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>42.218.314</b>	<b>41.925</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	250.778	228
Årets regulering af udskudt skat	11.162	11
	<b>261.940</b>	<b>239</b>
	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2016	41.522.381	41.522
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>41.522.381</b>	<b>41.522</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-326.460	-245
Årets af-/nedskrivninger	-81.615	-82
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2017</b>	<b>-408.075</b>	<b>-327</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>41.114.306</b>	<b>41.195</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	6.700.000	6.700
	<b>6.700.000</b>	<b>6.700</b>
<p>Aktiekapitalen består af 6.700 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2016	2.238.033	1.391
Årets overførte overskud eller underskud	927.970	847
	<b>3.166.003</b>	<b>2.238</b>

## Noter

---

	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	28.440.660	28.588
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-152.250</u>	<u>-148</u>
	<b><u>28.288.410</u></b>	<b><u>28.440</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>25.691.053</u>	<u>26.470</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.275.774	2.824
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-556.200</u>	<u>-533</u>
	<b><u>1.719.574</u></b>	<b><u>2.291</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>418</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.441 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 41.114 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 18.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Krosvinget er pantstiftende vedtægter lyst med i alt 164 t.kr. i ovenstående grund og bygninger.

## 8. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualposter pr. 30. september 2017.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Krosvinget Skibby A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-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.

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**

### **Lejeindtægter vedrørende udlejning af ejendomme**

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.

### **Omkostninger vedrørende udlejning af ejendomme**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle poster indeholder renterindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver. 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 i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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:

Ejendomme - bolig	50 år
Ejendomme - erhverv	40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

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.

### **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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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