



# Ejendomsselskabet Krosvinget Skibby A/S

c/o Grete Lindsgren, Jernbanegade 32, 4000 Roskilde

CVR-nr. 27 08 85 38

## Årsrapport

### 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. januar 2017

---

Henrik Kyvsgaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. januar 2017

### **Direktion**

Hans-Martin Hjortshøj Madsen

### **Bestyrelse**

Henrik Kyvsgaard  
formand

Søren Dahlsgaard Schmidt  
næstformand

Hans-Martin Hjortshøj Madsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Krosvinget Skibby A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Holbæk, den 2. januar 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Hans H. Hansen  
statsautoriseret revisor

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
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016 13. 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 2.979 t.kr. mod 2.935 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 847 t.kr. mod 865 t.kr. sidste år. Selskabets balance udviser pr. 30. september 2016 en egenkapital på 8.938 t.kr. 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.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	2.978.733	2.935
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.088.069	-1.005
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.890.664</b>	<b>1.930</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-81.615	-82
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.809.049</b>	<b>1.848</b>
Andre finansielle omkostninger	-722.700	-732
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.086.349</b>	<b>1.116</b>
1 Skat af årets resultat	-238.994	-251
<b>Årets resultat</b>	<b>847.355</b>	<b>865</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	847.355	865
<b>Disponeret i alt</b>	<b>847.355</b>	<b>865</b>



## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	41.195.921	41.277
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.195.921</u>	<u>41.277</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>41.195.921</u></b>	<b><u>41.277</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>118.598</u>	<u>95</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>118.598</u>	<u>95</u>
	Likvide beholdninger	<u>611.060</u>	<u>40</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>729.658</u></b>	<b><u>135</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>41.925.579</u></b>	<b><u>41.412</u></b>

## Balance 30. september

---

	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Aktiekapital	6.700.000	6.700
4 Overført resultat	2.238.033	1.391
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.938.033</u></b>	<b><u>8.091</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	346.779	336
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>346.779</u></b>	<b><u>336</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	28.439.925	28.557
Gæld til pengeinstitutter	2.290.587	2.840
Deposita	746.944	736
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.477.456</u>	<u>32.133</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	681.474	656
Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.511	62
Selskabsskat	227.832	88
Anden gæld	157.494	46
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.163.311</u>	<u>852</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>32.640.767</u></b>	<b><u>32.985</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>41.925.579</u></b>	<b><u>41.412</u></b>
6 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7 <b>Eventualposter</b>		
8 <b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	227.832	88
Årets regulering af udskudt skat	11.162	163
	<b>238.994</b>	<b>251</b>
	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	41.522.381	41.522
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>41.522.381</b>	<b>41.522</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-244.845	-163
Årets af-/nedskrivninger	-81.615	-82
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016</b>	<b>-326.460</b>	<b>-245</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>41.195.921</b>	<b>41.277</b>
<b>3. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. oktober 2015	6.700.000	6.700
	<b>6.700.000</b>	<b>6.700</b>

Aktiekapitalen består af 6.700 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

---

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	1.390.678	526
Årets overførte overskud eller underskud	847.355	865
	<b>2.238.033</b>	<b>1.391</b>

## 5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	148.474	26.470.091	28.588.398	28.702
Gæld til pengeinstitutter	533.000	418.397	2.823.587	3.351
Deposita	0	746.944	746.944	736
	<b>681.474</b>	<b>27.635.432</b>	<b>32.158.929</b>	<b>32.789</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.588 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 41.196 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.

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

## 7. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualposter pr. 30. september 2016.

### 8. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Henrik Kyvsgaard, Skibby

Madsen Skibby Holding ApS, CVR-nr. 29 60 13 21

Søren D. Schmidt Holding ApS, Fredensborg, CVR-nr. 37 93 43 13

## **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 investeringsejendomme**

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 investeringsejendomme**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

## 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 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.

### **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.

### **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. 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**

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.