

# Ejendommen Skibhusvej 186 ApS

Skibhusvej 186, 5000 Odense C  
CVR-nr. 27 52 41 84

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.09.20

Jesper Lemche  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendommen Skibhusvej 186 ApS  
Skibhusvej 186  
5000 Odense C

Hjemsted: Odense  
CVR-nr.: 27 52 41 84  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jesper Lemche  
Henning Ingeman Larsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Ejendommen Skibhusvej 186 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Odense, den 4. september 2020

**Direktionen**

Jesper Lemche

Henning Ingeman Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Skibhusvej 186 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Skibhusvej 186 ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 4. september 2020

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33725

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendommen Skibhusvej 186, Odense og formueanbringelse samt anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 91.730 mod DKK 104.425 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 768.502.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2019 DKK	2018 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>141.505</b>	<b>157.223</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.806	-20.806
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>120.699</b>	<b>136.417</b>
1	Finansielle indtægter	26.271	26.550
2	Finansielle omkostninger	-29.240	-29.044
	<b>Resultat før skat</b>	<b>117.730</b>	<b>133.923</b>
3	Skat af årets resultat	-26.000	-29.498
	<b>Årets resultat</b>	<b>91.730</b>	<b>104.425</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	100.000
	Overført resultat	-308.270	4.425
	<b>I alt</b>	<b>91.730</b>	<b>104.425</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	895.736	916.542
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>895.736</b>	<b>916.542</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>895.736</b>	<b>916.542</b>
	Periodeafgrænsningsposter	8.700	14.820
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.700</b>	<b>14.820</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.036.374</b>	<b>1.012.035</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.045.074</b>	<b>1.026.855</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.940.810</b>	<b>1.943.397</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	243.502	551.772
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>768.502</b>	<b>776.772</b>
	Hensættelser til udskudt skat	97.955	96.705
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>97.955</b>	<b>96.705</b>
5	Gæld til kreditinstitutter	905.897	906.125
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>905.897</b>	<b>906.125</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.251	7.000
	Selskabsskat	12.750	16.248
	Anden gæld	144.455	140.547
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>168.456</b>	<b>163.795</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.074.353</b>	<b>1.069.920</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.940.810</b>	<b>1.943.397</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	125.000	551.772	100.000	776.772
Betalt udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Forslag til resultatdisponering	0	-308.270	400.000	91.730
Saldo pr. 31.12.19	125.000	243.502	400.000	768.502

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	26.271	26.550

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, associerede virksomheder	4.758	4.572
Renteomkostninger i øvrigt	24.482	24.472
I alt	29.240	29.044

**3. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	24.750	28.248
Årets regulering af udskudt skat	0	1.250
Regulering af skat fra tidligere år	1.250	0
I alt	26.000	29.498

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.19	1.185.966
Kostpris pr. 31.12.19	1.185.966
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-269.424
Afskrivninger i året	-20.806
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-290.230
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	895.736

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	905.897	905.897	906.125
I alt	0	905.897	905.897	906.125

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 900, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 896.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	12

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.



**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.