

**Skala Ejendomme A/S**  
Møllevej 14, 7323 Give

CVR-nr. 27 52 79 81

**Årsrapport**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2017

---

Kim Langkjær  
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>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Skala Ejendomme 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.

Give, den 13. januar 2017

### Direktion

Kim Langkjær

### Bestyrelse

Jan Langkjær

Kim Langkjær

Lisbeth Langkjær

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i Skala Ejendomme A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Skala Ejendomme 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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i note 1 i årsregnskabet, hvor selskabets ledelse redegør for, at der løbende er drøftelser med kreditinstitutter omkring opretholdelse af engagement. Selskabets ledelse forventer, at engagementet opretholdes. Dette er ikke bekræftet af kreditinstitutterne, hvorfor der er usikkerhed omkring den fortsatte drift.

### **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.

Give, den 13. januar 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Claus Lykke Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Skala Ejendomme A/S Møllevvej 14 7323 Give
	Telefon: 75 73 25 27
	CVR-nr.: 27 52 79 81
	Stiftet: 23. juni 2006
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Jan Langkjær Kim Langkjær Lisbeth Langkjær
<b>Direktion</b>	Kim Langkjær
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjortsvangen 4 7323 Give

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved at købe, sælge og administrere fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed om going concern

Selskabet har løbende drøftelser med dets kreditinstitutter med henblik på at opretholde lån til finansiering af selskabets ejendomsportefølje samt sikre fornøden likviditet til opretholdelse af driften. Selskabets ledelse forventer, at engagementet med de nuværende kreditinstitutter vil fortsætte på uændrede vilkår.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.144 t.kr. mod 2.359 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -84 t.kr. mod 132 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Ledelsen forventer i regnskabsåret 2016/17 et positivt resultat med baggrund i det fortsat lave renteniveau samt besparelser ved omlægning af kreditfaciliteter.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skala Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende 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 ejendomme**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **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.

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

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:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-8 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.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 Skala Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset 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.

### 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.

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

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.144.101</b>	<b>2.358.872</b>
2 Personaleomkostninger	-444.940	-477.520
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.103.109	-724.970
<b>Driftsresultat</b>	<b>596.052</b>	<b>1.156.382</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	65.648	57.590
Andre finansielle indtægter	1.433	2.667
3 Andre finansielle omkostninger	-874.634	-1.203.465
<b>Resultat før skat</b>	<b>-211.501</b>	<b>13.174</b>
Skat af årets resultat	127.009	118.517
<b>Årets resultat</b>	<b>-84.492</b>	<b>131.691</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	131.691
Disponeret fra overført resultat	-84.492	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-84.492</b>	<b>131.691</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	36.395.681	37.983.894
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	191.386	139.633
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.587.067</u>	<u>38.123.527</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>36.587.067</u></b>	<b><u>38.123.527</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.800	1.509.923
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0
Tilgodehavende selskabsskat	122.229	114.713
Andre tilgodehavender	1.149.667	308.727
Tilgodehavender i alt	<u>1.281.696</u>	<u>1.933.363</u>
Likvide beholdninger	<u>58.437</u>	<u>1.041.317</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.340.133</u></b>	<b><u>2.974.680</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>37.927.200</u></b>	<b><u>41.098.207</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Aktiekapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	330.885	415.377
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>830.885</b>	<b>915.377</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	24.559.633	24.775.601
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.559.633	24.775.601
	Kortfristet del af langfristet gæld	212.040	205.076
	Gæld til pengeinstitutter	8.478.653	9.608.713
	Gæld til tilknyttede virksomheder	559.161	2.250.144
	Anden gæld	3.286.828	3.343.296
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.536.682	15.407.229
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.096.315</b>	<b>40.182.830</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>37.927.200</b>	<b>41.098.207</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har løbende drøftelser med dets kreditinstitutter med henblik på at opretholde lån til finansiering af selskabets ejendomsportefølje samt sikre fornøden likviditet til opretholdelse af driften. Selskabets ledelse forventer, at engagementet med de nuværende kreditinstitutter vil fortsætte på uændrede vilkår.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	398.108	430.200
Pensioner	38.724	35.007
Andre omkostninger til social sikring	8.108	9.813
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>2.500</u>
	<b><u>444.940</u></b>	<b><u>477.520</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>2</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	79.075	85.685
Andre renteomkostninger	<u>795.559</u>	<u>1.117.780</u>
	<b><u>874.634</u></b>	<b><u>1.203.465</u></b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b><u>Grunde og bygninger</u></b>	<b><u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u></b>
Kostpris 1. oktober	45.316.692	1.427.997
Tilgang	723.017	145.000
Afgang	<u>-2.268.417</u>	<u>-898.740</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>43.771.292</u></b>	<b><u>674.257</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	7.332.798	1.288.364
Årets afskrivninger	405.759	43.247
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-362.946</u>	<u>-848.740</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b><u>7.375.611</u></b>	<b><u>482.871</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>36.395.681</u></b>	<b><u>191.386</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>5. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. oktober	500.000	500.000
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober	415.377	283.686
Årets overførte overskud eller underskud	-84.492	131.691
	<b><u>330.885</u></b>	<b><u>415.377</u></b>

### 7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	24.771.673	24.980.677
Heraf forfalder inden for 1 år	-212.040	-205.076
	<b><u>24.559.633</u></b>	<b><u>24.775.601</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.680.337</u>	<u>23.939.411</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2016 på 6.545 t.kr. er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.672 t.kr. Endvidere er der deponeret ejerpantebrev på 1.000 t.kr. til sikkerhed for egen, søsterselskabers og moderselskabs gæld til pengeinstitut.

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2016 på 29.850 t.kr. er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 20.100 t.kr. Endvidere er der deponeret ejerpantebrev på 9.900 t.kr. til sikkerhed for egen, søsterselskabers og moderselskabs gæld til pengeinstitut.

Til sikkerhed for egen, søsterselskabers og moderselskabs gæld til pengeinstitut er der deponeret løsereejerpantebrev nom. 500 t.kr. i personbil.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er afgivet transport i huslejeindbetalinger.



## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv som følge af fremført underskud i skattepligtig indkomst på 1.862 t.kr. Det udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i balancen på baggrund af selskabets nuværende aktivitetsniveau.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabet Langkjær Invest A/S' mellemværende med pengeinstitut. Langkjær Invest A/S' bankgæld udgør pr. 30. september 2016 i alt 1.710 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Langkjær Invest A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.