

**Ejendomsselskabet Skovsted  
Kirkebæk ApS**

**Nordkystvejen 1C  
8961 Allingåbro**

**CVR-nr. 28 12 56 82**

**Årsrapport for 2018  
(14. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

Kurt Skovsted Kirkebæk  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Skovsted Kirkebæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allingåbro, den 21. marts 2019

### Direktion

Kurt Skovsted Kirkebæk  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Skovsted Kirkebæk ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovsted Kirkebæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 21. marts 2019

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Skovsted Kirkebæk ApS Nordkystvejen 1C 8961 Allingåbro
	CVR-nr.: 28 12 56 82
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 1. oktober 2004
	Hjemsted: Norddjurs
<b>Direktion</b>	Kurt Skovsted Kirkebæk, direktør
<b>Revisor</b>	National Revision Godkendte Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers SØ
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Vestergade 30 8963 Auning

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at drive investerings- og finansieringsvirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 34.037, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 958.345.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Ledelsen forventer et resultat i 2019 på niveau med 2018.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovsted Kirkebæk ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes ved forfald.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt øvrige omkostninger vedr. ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	1.000.000 kr

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>70.462</b>	<b>64.162</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-17.028</u>	<u>-17.028</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>53.434</b>	<b>47.134</b>
Finansielle indtægter		0	2.099
Finansielle omkostninger		<u>-5.009</u>	<u>-33.204</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>48.425</b>	<b>16.029</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-14.388</u>	<u>-9.724</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>34.037</u></b>	<b><u>6.305</u></b>
Overført resultat		<u>34.037</u>	<u>6.305</u>
		<b><u>34.037</u></b>	<b><u>6.305</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.688.132</u>	<u>1.705.160</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.688.132</b></u>	<u><b>1.705.160</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.688.132</b></u>	<u><b>1.705.160</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>155.776</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>155.776</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>149.548</b></u>	<u><b>160.008</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>149.548</b></u>	<u><b>315.784</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.837.680</b></u></u>	<u><u><b>2.020.944</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>833.345</u>	<u>799.308</u>
<b>Egenkapital</b>	2	<u><b>958.345</b></u>	<u><b>924.308</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>755.077</u>	<u>799.236</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<u><b>755.077</b></u>	<u><b>799.236</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	44.158	44.993
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.724	193.958
Selskabsskat		14.388	9.724
Anden gæld		<u>55.988</u>	<u>48.725</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>124.258</b></u>	<u><b>297.400</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>879.335</b></u>	<u><b>1.096.636</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>1.837.680</b></u>	<u><b>2.020.944</b></u>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	14.388	9.724
	<b>14.388</b>	<b>9.724</b>

## 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	799.308	924.308
Årets resultat	0	34.037	34.037
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>833.345</b>	<b>958.345</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	844.229	799.235	44.158	584.327
	<b>844.229</b>	<b>799.235</b>	<b>44.158</b>	<b>584.327</b>

## Noter

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (og de øvrige selskaber i koncernen). Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet (og de øvrige selskaber i sambeskatningen) for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 799.235, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 1.688.132.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kurt Skovsted Kirkebæk

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-117595177940 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2019 kl.: 09:50:24  
Underskrevet med NemID

## Sean Christensen

---

Som Revisor  
RID: 1059562645000 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2019 kl.: 09:52:55  
Underskrevet med NemID

## Kurt Skovsted Kirkebæk

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-117595177940 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2019 kl.: 15:16:29  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ee26b163wKUY19875201

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).