

## **Skanylux Ejendomme ApS**

Englandsvej 7  
4800 Nykøbing F  
CVR-nr. 28313241

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Mouritzen Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Skanylux Ejendomme ApS  
Englandsvej 7  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 28313241  
Hjemsted: Guldborgsund  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Henrik Mouritzen Christensen, Direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldboden 3, 1. sal, C  
8800 Viborg

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Skanylux Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 29.05.2019

### **Direktion**

Henrik Mouritzen  
Christensen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Skanlux Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skanlux Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår tilvalgt revision. Vi skal fremhæve, at sammenligningstallene i årsregnskabet var underlagt udvidet gennemgang og dermed ikke er revideret efter de internationale revisionsstandarder, som det også fremgår af regnskabet.

### 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 for 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. Fejlinformation 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 bl.a. 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Viborg, den 29.05.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Østergaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35450

Kenneth Biirsdahl  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32123

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsselskab, herunder køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 1.277 t.kr., hvilket ledelsen anser som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.726.160</b>	<b>3.302.382</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(984.929)</u>	<u>(759.101)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.741.231</b>	<b>2.543.281</b>
Andre finansielle indtægter	1	49.255	37.694
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.153.101)</u>	<u>(1.135.154)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.637.385</b>	<b>1.445.821</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(360.224)</u>	<u>(318.081)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.277.161</u></b>	<b><u>1.127.740</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.277.161</u>	<u>1.127.740</u>
		<b><u>1.277.161</u></b>	<b><u>1.127.740</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		59.207.038	39.060.639
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>1.519.583</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>60.726.621</b></u>	<u><b>39.060.639</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>60.726.621</b></u>	 <u><b>39.060.639</b></u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.026	284.501
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	863.322
Udskudt skat		485.863	269.178
Andre tilgodehavender		61.697	409.134
Periodeafgrænsningsposter		<u>56.765</u>	<u>81.259</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>651.351</b></u>	<u><b>1.907.394</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>3.610.121</b></u>	 <u><b>26.577</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>4.261.472</b></u>	 <u><b>1.933.971</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><b>64.988.093</b></u>	 <u><b>40.994.610</b></u>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.562.890</u>	<u>2.285.729</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.697.890</u></b>	<b><u>2.420.729</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.634.191	21.521.041
Bankgæld		7.036.460	6.790.216
Gæld til associerede virksomheder		<u>0</u>	<u>4.873.835</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>42.670.651</u></b>	<b><u>33.185.092</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	5.978.677	1.541.884
Bankgæld		3.000.000	3.022.920
Deposita		699.811	424.230
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.383	49.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.489	181.277
Gæld til associerede virksomheder		7.996.611	161.972
Skyldig selskabsskat		581.765	4.856
Anden gæld		238.816	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.619.552</u></b>	<b><u>5.388.789</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>61.290.203</u></b>	<b><u>38.573.881</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>64.988.093</u></b>	<b><u>40.994.610</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	135.000	2.285.729	2.420.729
Årets resultat	0	1.277.161	1.277.161
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>135.000</b>	<b>3.562.890</b>	<b>3.697.890</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	29.274	37.688
Renteindtægter i øvrigt	19.981	6
	<b>49.255</b>	<b>37.694</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	127.270	256.073
Øvrige finansielle omkostninger	1.025.831	879.081
	<b>1.153.101</b>	<b>1.135.154</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	576.909	4.856
Ændring af udskudt skat	(216.685)	313.225
	<b>360.224</b>	<b>318.081</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	40.284.176	0
Tilgange	21.131.328	1.519.583
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>61.415.504</b>	<b>1.519.583</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.223.537)	0
Årets afskrivninger	(984.929)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.208.466)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>59.207.038</b>	<b>1.519.583</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	3.103.984	1.004.403	35.634.191	28.971.056
Bankgæld	<u>2.874.693</u>	<u>537.481</u>	<u>7.036.460</u>	<u>4.520.815</u>
	<b><u>5.978.677</u></b>	<b><u>1.541.884</u></b>	<b><u>42.670.651</u></b>	<b><u>33.491.871</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på 59.207 t.kr. pr. 31.12.2018.

Selskabet har stillet ejerpantebrev nom 125 t.kr. til sikkerhed over for en ejerforening. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 8.036 t.kr. pr. 31.12.2018.

Selskabet har stillet ejerpantebreve nom 12.595 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme udgør 59.207 t.kr. pr. 31.12.2018.

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for bankgæld i Lollands Bank og Sparekassen Kronjylland for koncernselskaber i koncernen. Bankgælden udgør 58.388 t.kr. pr. 31.12.2018 i koncernselskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for regnskabsperioden, som de vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.