

Skt. Knudsgades Ejendomsselskab ApS

Skt. Knuds gade 9, 5000 Odense

CVR-nr. 28 33 51 99

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2019

Dirigent:



Jesper Angelo Christensen





Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018 | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skt. Knudsgades Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. februar 2019
Direktion:



Jesper Angelo Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Skt. Knudsgades Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skt. Knudsgades Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Odense, den 28. februar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kenneth Skov Hansen', is written over the printed name.

Kenneth Skov Hansen

statsaut. revisor

mne32748



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

Skt. Knudsgades Ejendomsselskab ApS
Skt. Knuds gade 9, 5000 Odense

CVR-nr.
Stiftet
Hjemstedskommune
Regnskabsår

28 33 51 99
27. januar 2005
Odense
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Direktion

Jesper Angelo Christensen, direktør

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 484.152 kr. mod et overskud på 764.356 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på 13.771.886 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2017/18 | 2016/17 |
|------|---|------------------|------------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.309.482 | 1.344.674 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -290.920 | -104.239 |
| | Andre driftsomkostninger | -2.035 | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | 1.016.527 | 1.240.435 |
| 3 | Finansielle indtægter | 271 | 392 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -295.002 | -241.344 |
| | Resultat før skat | 721.796 | 999.483 |
| 5 | Skat af årets resultat | -237.644 | -235.127 |
| | Årets resultat | 484.152 | 764.356 |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 484.152 | 764.356 |
| | | 484.152 | 764.356 |

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

| Note | kr. | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 42.820.634 | 29.260.603 |
| | | <u>42.820.634</u> | <u>29.260.603</u> |
| 7 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i dattervirksomheder | 50.000 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 130.739 | 55.585 |
| | | <u>180.739</u> | <u>55.585</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>43.001.373</u> | <u>29.316.188</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.658 | 0 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.035.813 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 59.772 | 79.776 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 8.720 | 7.008 |
| | | <u>3.105.963</u> | <u>86.784</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>1.113.764</u> | <u>6.737.951</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>4.219.727</u> | <u>6.824.735</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>47.221.100</u></u> | <u><u>36.140.923</u></u> |

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Balance

| Note | kr. | 2017/18 | 2016/17 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 8 | Anpartskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 13.646.886 | 13.162.734 |
| | Egenkapital i alt | 13.771.886 | 13.287.734 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 30.681 | 1.542 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 30.681 | 1.542 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 9 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 28.578.934 | 20.408.755 |
| | Skyldig selskabsskat | 208.505 | 235.378 |
| | | 28.787.439 | 20.644.133 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 9 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 347.300 | 240.000 |
| | Gæld til banker | 2.145.500 | 588 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 450.410 | 415.803 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 636.188 | 844.480 |
| | Skyldig selskabsskat | 235.378 | 142.282 |
| | Anden gæld | 816.318 | 564.361 |
| | | 4.631.094 | 2.207.514 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 33.418.533 | 22.851.647 |
| | PASSIVER I ALT | 47.221.100 | 36.140.923 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Ikke-balanceførte arrangementer

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Anpartskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2016 | 125.000 | 12.398.378 | 12.523.378 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 764.356 | 764.356 |
| Egenkapital 1. oktober 2017 | 125.000 | 13.162.734 | 13.287.734 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 484.152 | 484.152 |
| Egenkapital 30. september 2018 | 125.000 | 13.646.886 | 13.771.886 |

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skt. Knudsgades Ejendomsselskab ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---------------------|----------|
| Grunde og bygninger | 25-80 år |
|---------------------|----------|

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og det danske koncernselskab er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

| | | |
|--|----------------|----------------------------|
| kr. | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
| 2 Personaleomkostninger | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>271</u> | <u>392</u> |
| | <u>271</u> | <u>392</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 21.882 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>273.120</u> | <u>241.344</u> |
| | <u>295.002</u> | <u>241.344</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 208.505 | 235.206 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>29.139</u> | <u>-79</u> |
| | <u>237.644</u> | <u>235.127</u> |
| 6 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | <u>Grunde og bygninger</u> |
| Kostpris 1. oktober 2017 | | 29.494.837 |
| Tilgange | | <u>13.850.949</u> |
| Kostpris 30. september 2018 | | 43.345.786 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017 | | 234.234 |
| Afskrivninger | | <u>290.918</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2018 | | 525.152 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018 | | <u>42.820.634</u> |
| Afskrives over | | <u>25-80 år</u> |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

7 Finansielle anlægsaktiver

I finansielle anlægsaktiver indgår nystiftet datterselskab, Ejendomsselskabet Kronprinsensgade 1 ApS. Selskabet har endnu ikke aflagt sin første årsrapport.

| <u>Navn</u> | <u>Retsform</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> | <u>Resultat kr.</u> |
|---|-----------------|-----------------|------------------|---------------------|
| Dattervirksomheder | | | | |
| Ejendomsselskabet Kronprinsensgade 1 | ApS | Odense | 100,00 % | 0 |

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Noter

8 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 28.084 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden J.A.C. Holding Odense ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk for kildeskat på renter og udbytter, som forfalder til betaling.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 28.904 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2018 udgør 36.749 t.kr.

12 Ikke-balanceførte arrangementer

Virksomheden har følgende arrangementer, som ikke er indregnet i balancen:

Karakteren og det forretningsmæssige formål

Udenfor selskabets anskaffelsessummer på ejendomme eksisterer der på ejendommen Nørregade 43, Odense, lån med samlet lånrestgæld på 460 t.kr. (hovedstol på 851 t.kr.), hvortil der ydes offentlige støtte.