

# Skt. Knudsgades Ejendomsselskab ApS

Skt. Knuds gade 9, 5000 Odense

CVR-nr. 28 33 51 99

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2020

Dirigent:



Jesper Angelo Christensen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skt. Knudsgades Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. februar 2020

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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 26. februar 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

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

Kenneth Skov Hansen  
statsaut. revisor  
mne32748



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Skt. Knudsgades Ejendomsselskab ApS
Adresse, postnr., by	Skt. Knuds gade 9, 5000 Odense
CVR-nr.	28 33 51 99
Stiftet	27. januar 2005
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
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 2018/19 udviser et overskud på 755.905 kr. mod et overskud på 484.152 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 14.520.121 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.770.376	1.309.482
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-421.935	-290.920
	Andre driftsomkostninger	0	-2.035
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.348.441	1.016.527
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-69.613	0
3	Finansielle indtægter	22.632	271
4	Finansielle omkostninger	-186.962	-295.002
	<b>Resultat før skat</b>	1.114.498	721.796
5	Skat af årets resultat	-358.593	-237.644
	<b>Årets resultat</b>	755.905	484.152
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	755.905	484.152
		755.905	484.152



## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	44.757.983	42.820.634
		<u>44.757.983</u>	<u>42.820.634</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	50.000
	Andre tilgodehavender	97.265	130.739
		<u>97.265</u>	<u>180.739</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>44.855.248</u>	<u>43.001.373</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.113	1.658
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	730.604	3.035.813
	Andre tilgodehavender	102.437	59.772
	Periodeafgrænsningsposter	9.012	8.720
		<u>848.166</u>	<u>3.105.963</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.279.489</u>	<u>1.113.764</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.127.655</u>	<u>4.219.727</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>47.982.903</u></u>	<u><u>47.221.100</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	14.395.121	13.646.886
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>14.520.121</u>	<u>13.771.886</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	23.381	30.681
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>23.381</u>	<u>30.681</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	30.546.375	28.578.934
	Skyldig selskabsskat	365.893	208.505
		<u>30.912.268</u>	<u>28.787.439</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	368.713	347.300
	Gæld til banker	0	2.145.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	160.024	450.410
	Gæld til tilknyttede virksomheder	803.102	636.188
	Skyldig selskabsskat	208.505	235.378
	Anden gæld	986.789	816.318
		<u>2.527.133</u>	<u>4.631.094</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>33.439.401</u>	<u>33.418.533</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>47.982.903</u></u>	<u><u>47.221.100</u></u>

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

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	13.162.734	13.287.734
Overført via resultatdisponering	0	484.152	484.152
<b>Egenkapital 1. oktober 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>13.646.886</b>	<b>13.771.886</b>
Egenkapitalbevægelser dattervirksomhed	0	-7.670	-7.670
Overført via resultatdisponering	0	755.905	755.905
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>14.395.121</b>	<b>14.520.121</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skt. Knudsgades Ejendomsselskab ApS for 2018/19 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### 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 investerings-ejendomme, 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 administration 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.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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

##### 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.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger.

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.



## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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 kontor-ejendomme 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 nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har udover direktionen ingen ansatte.

kr.	2018/19	2017/18
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.632	0
Andre finansielle indtægter	0	271
	<u>22.632</u>	<u>271</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	16.536	21.882
Andre finansielle omkostninger	170.426	273.120
	<u>186.962</u>	<u>295.002</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	365.893	208.505
Årets regulering af udskudt skat	-7.300	29.139
	<u>358.593</u>	<u>237.644</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2018	43.345.786
Tilgange	2.359.284
Kostpris 30. september 2019	<u>45.705.070</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	525.152
Afskrivninger	421.935
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>947.087</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<u>44.757.983</u>
Afskrives over	<u>25-80 år</u>

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

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>					
Ejendomsselskabet Kronprinsensgade 1	ApS	Odense	100,00 %	-27.283	-69.613

#### 8 Anpartskapital

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



## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 30.125 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 med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat m.v.

#### 11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 30.915 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2019 udgør 44.468 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution overfor datterselskabets bankmellemværende, som på statusdagen udgør en gæld på 2.309 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 lånerestgæld på 441 t.kr. (hovedstol på 857 t.kr.), hvortil der ydes offentlige støtte.