

## Skærgård Holding A/S

Koustrup Mark 140, Lind  
7400 Herning

CVR-nr. 29721114

### Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

42. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. november 2019



Per Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Skærgård Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. oktober 2019

### Direktion



Ulrich Gorm Albrechtsen  
Direktør

### Bestyrelse



Per Møller  
Formand



Anja Albrechtsen



Christa Therese Møller



Tina Møller Tellefsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Skærgård Holding A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Skærgård Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Herning, den 1. oktober 2019

**ANKER HØST**  
registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
Registreret revisor  
mne16922

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Skærgård Holding A/S Koustrup Mark 140, Lind 7400 Herning
Telefon	97 12 56 05
E-mail	skaergaard@mail.tele.dk
CVR-nr.	29721114
Stiftelsesdato	12. februar 1974
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Bestyrelse</b>	Per Møller Christa Therese Møller Tina Møller Tellefsen Anja Albrechtsen
<b>Direktion</b>	Ulrich Gorm Albrechtsen, Direktør
<b>Revisor</b>	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning
Telefon	97 12 13 77
E-mail	mail@ankerhost.dk
Hjemmeside	www.ankerhost.dk
CVR-nr.	31626536
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Dalgasgade 22 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsadministration samt køb og salg af værdipapirer.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 1.261.000 kr. efter skat.

Under henvisning til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent mv. har vi anvendt afkastkrav på mellem 5 - 5,5 %. Det er vores opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. 735.505, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 35.888.766, og en egenkapital på kr. 32.420.623.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Skærgård Holding A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Drift af ejendomme

Drift af ejendomme omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom med fradrag af direkte omkostninger såsom ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt forbrugsafgifter. Lejeindtægter opgøres efter fradrag af afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2018/19	2017/18
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>140.585</b>	<b>599.088</b>
Personaleomkostninger	1	-425.000	-365.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-508.924	177.076
<b>Driftsresultat</b>		<b>-793.339</b>	<b>411.164</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.705.344	1.728.060
Andre finansielle indtægter		41.883	43.293
Finansielle omkostninger		-10.422	-1.212
<b>Resultat før skat</b>		<b>943.466</b>	<b>2.181.305</b>
Skat af årets resultat	2	-207.961	-481.009
<b>Årets resultat</b>		<b>735.505</b>	<b>1.700.296</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		750.000	750.000
Overført resultat		-14.495	950.296
<b>Resultatdisponering</b>		<b>735.505</b>	<b>1.700.296</b>

**Balance 30. juni 2019**

	Note	2019	2018
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	18.006.223	18.515.147
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.006.223</b>	<b>18.515.147</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.597.300	12.307.153
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>13.597.300</b>	<b>12.307.153</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.603.523</b>	<b>30.822.300</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.943	0
Andre tilgodehavender		4.022.213	4.180.383
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	17.726	17.281
Periodeafgrænsningsposter		16.675	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.113.557</b>	<b>4.197.664</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>171.686</b>	<b>834.424</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.285.243</b>	<b>5.032.088</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.888.766</b>	<b>35.854.388</b>

## Balance 30. juni 2019

	Note	2019	2018
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	1.500.000	1.500.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	6	0	17.281
Overført resultat	7	30.170.623	30.185.118
Udbytte for regnskabsåret	8	750.000	750.000
<b>Egenkapital</b>		<b>32.420.623</b>	<b>32.452.399</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.238.449	2.350.412
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.238.449</b>	<b>2.350.412</b>
Gæld til banker		189.957	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.294	74.000
Selskabsskat		153.849	224.058
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		819.594	753.519
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.229.694</b>	<b>1.051.577</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.229.694</b>	<b>1.051.577</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.888.766</b>	<b>35.854.388</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	425.000	365.000
	<b>425.000</b>	<b>365.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	5	5
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat af årets resultat	319.924	441.408
Beregnet rentetillæg	0	21
Regulering af udskudt skat	-111.963	38.957
Selskabsskat tidligere år	0	623
	<b>207.961</b>	<b>481.009</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	7.604.350	7.604.350
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.604.350</b>	<b>7.604.350</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.500.867	-1.500.867
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.500.867</b>	<b>-1.500.867</b>
Dagsværdireguleringer primo	12.411.664	12.234.588
Årets reguleringer	-508.924	177.076
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>11.902.740</b>	<b>12.411.664</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.006.223</b>	<b>18.515.147</b>

Investeringsejendommene er beliggende i Midtjylland og har et samlet udlejningsareal på 1.800 m<sup>2</sup>.

Dagsværdien af investeringsejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommenes forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelse m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der har i året ikke været nogen væsentlig lediggang i boligerne. Der er derfor ikke reduceret i værdien på ejendommene herfor.

Der er benyttet et afkastkrav på 5 - 5,5 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 1.261.000 kr. efter skat.

## Noter

2018/19

2017/18

**4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**

Selskabet har et tilgodehavende hos ledelsen på kr. 17.726. Dette mellemværende forrentes pt. med en rentesats på 10,05 % p.a. Lånet er opdaget ved regnskabsudarbejdelsen i 2019 og er straks indberettet til SKAT for indkomståret 2019, som udbytte og udloddet som en fordring til selskabets ejer. Der er ikke stillet sikkerhed for tilgodehavendet.

**5. Virksomhedskapital**

Saldo primo	1.500.000	1.500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

Virksomhedskapitalen består af 15.000 aktier á nominelt 100 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**6. Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse**

Saldo primo	17.281	0
Årets afgang	-17.281	17.281
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>17.281</b>

**7. Overført resultat**

Saldo primo	30.185.118	29.252.103
Årets tilgang	-14.495	950.296
Overført fra reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	-17.281
<b>Saldo ultimo</b>	<b>30.170.623</b>	<b>30.185.118</b>

**8. Udbytte for regnskabsåret**

Saldo primo	750.000	750.000
Årets tilgang	750.000	750.000
Årets afgang	-750.000	-750.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>750.000</b>	<b>750.000</b>

**9. Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution for alt mellemværende mellem Sydbank og Skærgård Invest ApS.

Øvrige kautions-, pensions- og garantiforpligtelser oplyses at andrage kr. 0.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.