

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2017**

**Skibstedgård Projektudvikling ApS**

Højsgårds Alle 14  
2900 Hellerup

CVR nr. 29917892

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 28. maj 2018

**Dirigent**

Allan Pagh Hansen

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Skibstedgård Projektudvikling ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. maj 2018

### **Direktion**

Allan Pagh Hansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

## Til kapitalejerne i Skibstedgård Projektudvikling ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skibstedgård Projektudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

Ringsted, den 28. maj 2018  
**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skibstedgård Projektudvikling ApS for regnskabsåret 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	72.297	311.080
Øvrige finansielle omkostninger	-102.037	-87.581
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-29.740</b>	<b>223.499</b>
Skat af årets resultat	6.543	-49.170
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-23.197</b>	<b>174.329</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-23.197	174.329
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-23.197</b>	<b>174.329</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
1. Grunde og bygninger	10.750.000	10.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.750.000</b>	<b>10.750.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		
	<b>10.750.000</b>	<b>10.750.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.604	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.251.578	3.311.049
Andre tilgodehavender	6.543	0
Periodeafgrænsningsposter	183.622	207.836
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.450.347</b>	<b>3.518.885</b>
Likvide beholdninger	542.758	571.385
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>542.758</b>	<b>571.385</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		
	<b>3.993.105</b>	<b>4.090.270</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		
	<b>14.743.105</b>	<b>14.840.270</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.740.354	7.763.551
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>7.865.354</u></b>	<b><u>7.888.551</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	1.567.399	1.567.399
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>1.567.399</u></b>	<b><u>1.567.399</u></b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.877.288	5.041.920
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.877.288</u></b>	<b><u>5.041.920</u></b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	200.000	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.450	8.450
Selskabsskat	0	49.170
Anden gæld	224.614	84.780
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>433.064</u></b>	<b><u>342.400</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>5.310.352</u></b>	<b><u>5.384.320</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>14.743.105</u></b>	<b><u>14.840.270</u></b>
<b>4. Væsentlige aktiviteter</b>		
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

### 1. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2017 baseret på en afkastprocent 2,1 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2017 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis TDKK -2.081 og TDKK 3.395.

	2017	2016
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	7.763.551	7.589.222
Overført fra resultatdisponering	-23.197	174.329
<b>Ultimo</b>	<b>7.740.354</b>	<b>7.763.551</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.865.354</b>	<b>7.888.551</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder TDKK 3.800 efter 5 år.

### 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i projektudvikling inden for bygge- og anlægsbranchen, samt gennemførelse og salg af projekter.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor TDKK 5.077, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 10.750.

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.

## Allan Pagh Hansen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-870149493529  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2018 kl.: 12:58:36  
Underskrevet med NemID

## Allan Pagh Hansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-870149493529  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2018 kl.: 12:58:36  
Underskrevet med NemID

## Tom Sønderup

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1232019958738  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2018 kl.: 13:06:34  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 49b27040ww.lq11039985