



Revisionscentret
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 30
6270 Tønder
T 7472 3636
F 7472 2055
E toender@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Skak Ejendomsselskab A/S
Kometvej 35
6230 Rødekro
CVR nr. 30 56 89 23

Årsrapport for 1. juni 2016 - 30. september 2016
(10. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 1 / 12 2016


Benny Uhlmann
Dirigent

Tønder
Ribe
Aabenraa
Tinglev
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skak Ejendomsselskab A/S

Kometvej 35

6230 Rødekro

CVR-nr.: 30 56 89 23

Stiftet: 1. marts 2007

Hjemsted: Rødekro

Regnskabsår: 1. juni 2016 - 30. september 2016

Bestyrelse

Benny Uhlmann

Jens Nygaard Laursen

Lars Skak Jensen

Direktion

Lars Skak Jensen

Revisor

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26 81 23 72

Ribelandevej 30

6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2016 - 30. september 2016 for Skak Ejendomsselskab A/S, Rødekro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

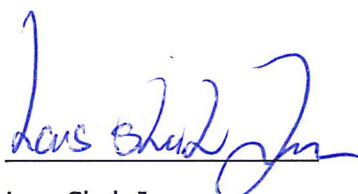
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Rødekro, den 24. november 2016

Direktionen



Lars Skak Jensen

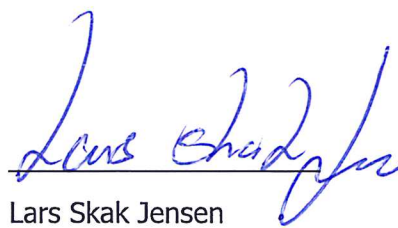
Bestyrelse



Benny Uhlmann

formand

Jens Nygaard Laursen



Lars Skak Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Skak Ejendomsselskab A/S **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Skak Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret

1. juni 2016 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision.

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Tønder, den 24. november 2016

Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 1. juni 2016 - 30. september 2016 et overskud på kr. 213.357.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsår fra 01.06 - 31.05 til 01.10 - 30.09. Dette årsregnskab omfatter derfor kun perioden 01.06.16 - 30.09.16 og sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger."

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms og afgifter.

Andre driftsposter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse ikke dækkes af lejer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	30 år	0%
Småanskaffelser under kr. 12.900	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte for regnskabsåret

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

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. juni 2016 - 30. september 2016

Note	Kr.	01.06.15 - 31.05.16
Bruttofortjeneste	374.965	1.047.284
1. Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-66.145</u>	<u>-198.435</u>
Resultat før finansielle poster	308.820	848.849
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-35.273</u>	<u>-114.197</u>
Ordinært resultat før skat	273.547	734.652
3. Skat af årets resultat	<u>-60.189</u>	<u>-165.693</u>
Årets resultat	<u><u>213.357</u></u>	<u><u>568.958</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	200.000	0
Overført resultat	<u>13.357</u>	<u>568.958</u>
Disponeret i alt	<u><u>213.357</u></u>	<u><u>568.958</u></u>

Balance pr. 30. september 2016

Note	Kr.	31. maj 2016
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
4. Grunde og bygninger	<u>7.532.698</u>	<u>7.598.843</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.532.698</u>	<u>7.598.843</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u><u>7.532.698</u></u>	 <u><u>7.598.843</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Andre tilgodehavender	<u>609.984</u>	<u>356.250</u>
Tilgodehavender i alt	<u>609.984</u>	<u>356.250</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u><u>609.984</u></u>	 <u><u>356.250</u></u>
 Aktiver i alt	 <u><u>8.142.682</u></u>	 <u><u>7.955.093</u></u>

Balance pr. 30. september 2016

Note	Kr.	31. maj 2016
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	2.154.272	2.140.915
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>200.000</u>	<u>0</u>
5. Egenkapital i alt	<u>3.354.272</u>	<u>3.140.915</u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
3. Hensættelser til udskudt skat	<u>84.568</u>	<u>81.576</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
6. Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.521.818</u>	<u>2.644.693</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.521.818</u>	<u>2.644.693</u>
 6. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kreditinstitutter	245.000	245.000
Selskabsskat	1.359.030	1.401.899
Anden gæld	162.853	105.625
	<u>415.140</u>	<u>335.385</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.182.023</u>	<u>2.087.909</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>4.703.841</u>	 <u>4.732.602</u>
 Passiver i alt	 <u>8.142.682</u>	 <u>7.955.093</u>
 7. Ejerforhold		
8. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9. Medarbejderforhold		

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<u>Note 1. Af- og nedskrivning af anlægsaktiver</u>		
Bygninger	66.145	198.435
	<u>66.145</u>	<u>198.435</u>
<u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</u>		
Renteomkostninger	35.273	110.371
Tillæg selskabsskat	0	3.826
	<u>35.273</u>	<u>114.197</u>
<u>Note 3. Skat af årets resultat</u>		
Beregnet skat af årets resultat	<u>57.197</u>	<u>156.827</u>
Udskudt skat ultimo	<u>84.568</u>	<u>81.576</u>
Udskudt skat i alt	84.568	81.576
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-81.576</u>	<u>-72.710</u>
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	<u>2.992</u>	<u>8.866</u>
Skat af årets resultat	<u>60.189</u>	<u>165.693</u>

Kr. Sidste år

Note 4. Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Kostpris primo	9.330.204	9.330.204
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet kostpris ultimo	<u>9.330.204</u>	<u>9.330.204</u>
Afskrivninger primo	-1.731.361	-1.532.926
Afskrivning afhændede aktiver	0	0
Afskrivninger i året	<u>-66.145</u>	<u>-198.435</u>
Samlede af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.797.506</u>	<u>-1.731.361</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>7.532.698</u></u>	<u><u>7.598.843</u></u>

Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge årsvurderingen:

Kometvej 35, Røde kro	3.850.000
Kometvej 31, Røde kro	2.320.900

Note 5. Egenkapital

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Praksis- ændringer</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	1.000.000				1.000.000
Udbytte	0		0	200.000	200.000
Overført resultat	<u>2.140.915</u>			<u>13.357</u>	<u>2.154.272</u>
	<u>3.140.915</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>213.357</u>	<u>3.354.272</u>

Virksomhedskapitalen er fremkommet ved kapitalindskud pr. 1. marts 2007.

Aktiekapitalen er fordelt således: A-aktier, 1.000 stk. á nom. 1.000 kr.

Note 6. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Afdrag næste år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.134.426</u>	<u>2.766.818</u>	<u>245.000</u>	<u>245.000</u>

Note 7. Ejerforhold

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Skaks Specialtransport Rødekro ApS

ELMN Holding ApS

Note 8. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for "Skak Specialtransport Rødekro ApS", der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

	Kr.	Sidste år
<u>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</u>		
På selskabets bygninger og grund beliggende Kometvej 35, Rødekro, matr. nr. 1191b, ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser:		
DLR kredit A/S opr.		4.316.000
Ejerpantebrev		2.500.000
Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld ultimo kr.	<u>1.359.030</u>	<u>1.401.899</u>
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>7.532.698</u>	<u>7.598.843</u>

Note 9. Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt løn og vederlag til direktionen.