



**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 2015 - 31. maj 2016  
(9. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 20 / 10 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	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-

## 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 2015 - 31. maj 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 2015 - 31. maj 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. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.



Rødekro, den 6. juli 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 2015 - 31. maj 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. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 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 6. juli 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 2015/16 et overskud på kr. 568.958.

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.

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 åcontoskatteordningen 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 investeringsejendom 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
Investeringsejendom	30 år	0%
Småanskaffelser under kr. 12.800	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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 under-skud, 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. 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse for året 2015/16

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	1.047.284	1.089.985
1. Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-198.435</u>	<u>-198.435</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	848.849	891.550
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-114.197</u>	<u>-146.557</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	734.652	744.993
3. Skat af årets resultat	<u>-165.693</u>	<u>-174.033</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>568.958</u></u>	<u><u>570.960</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	200.000
Overført resultat	<u>568.958</u>	<u>370.960</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>568.958</u></u>	<u><u>570.960</u></u>

## Balance pr. 31. maj 2016

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
4. Grunde og bygninger	<u>7.598.843</u>	<u>7.797.278</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.598.843</u>	<u>7.797.278</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>7.598.843</u></u>	<u><u>7.797.278</u></u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>		
Andre tilgodehavender	<u>356.250</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>356.250</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>356.250</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>7.955.093</u></u>	<u><u>7.797.278</u></u>

## Balance pr. 31. maj 2016

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	2.140.915	1.571.957
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>200.000</u>
<b>5. Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.140.915</u></b>	<b><u>2.771.957</u></b>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
3. Hensættelser til udskudt skat	<u>81.576</u>	<u>72.710</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
6. Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.644.693</u>	<u>2.892.426</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.644.693</u></b>	<b><u>2.892.426</u></b>
 6. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kreditinstitutter	245.000	242.000
Selskabsskat	1.401.899	1.359.962
Anden gæld	105.625	115.032
	<u>335.385</u>	<u>343.191</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.087.909</u></b>	<b><u>2.060.185</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b><u>4.732.602</u></b>	 <b><u>4.952.611</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>7.955.093</u></b>	 <b><u>7.797.278</u></b>
 7. Ejerforhold		
8. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9. Medarbejderforhold		

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 1. Af- og nedskrivning af anlægsaktiver</u></b>		
Bygninger	<u>198.435</u>	<u>198.435</u>
	<u>198.435</u>	<u>198.435</u>
<b><u>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger	110.371	139.309
Tillæg selskabsskat	<u>3.826</u>	<u>7.248</u>
	<u>114.197</u>	<u>146.557</u>
<b><u>Note 3. Skat af årets resultat</u></b>		
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	<u>156.827</u>	<u>169.496</u>
Udskudt skat ultimo	<u>81.576</u>	<u>72.710</u>
<b>Udskudt skat i alt</b>	81.576	72.710
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-72.710</u>	<u>-68.174</u>
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>8.866</u>	<u>4.537</u>
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>165.693</u>	<u>174.033</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>
<b>Samlet kostpris ultimo</b>	<u>9.330.204</u>	<u>9.330.204</u>
Afskrivninger primo	-1.532.926	-1.334.491
Afskrivning afhændede aktiver	0	0
Afskrivninger i året	<u>-198.435</u>	<u>-198.435</u>
<b>Samlede af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-1.731.361</u>	<u>-1.532.926</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><u>7.598.843</u></u>	<u><u>7.797.278</u></u>

Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge årsvurderingen:

Kometvej 35, Røde kro	3.850.000	3.850.000
Kometvej 31, Røde kro	2.320.900	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	200.000		-200.000	0	0
Overført resultat	<u>1.571.957</u>			<u>568.958</u>	<u>2.140.915</u>
	<u>2.771.957</u>	<u>0</u>	<u>-200.000</u>	<u>568.958</u>	<u>3.140.915</u>

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

Aktiekapitalen er fordelt således: A-aktier, 1.000 stk. á nom. 1.000 kr. 1.000.000

### **Note 6. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Afdrag efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.134.426</u>	<u>2.889.693</u>	<u>245.000</u>	<u>1.613.000</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 Røde Kro ApS", der er administrationsselskab 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, Røde Kro, matr. nr. 1191b, ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser:		
DLR kredit A/S opr.	4.316.000	4.316.000
Ejerpantebrev	2.500.000	2.500.000
Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld ultimo kr.	<u>1.401.899</u>	<u>1.359.961</u>
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>7.598.843</u>	<u>7.797.278</u>

## **Note 9. Medarbejderforhold**

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