

# **Skibhusvej A/S**

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2015  
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6/1 2016

---

Jimmy Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Skibhusvej A/S  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 30 72 04 66  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 11. juli 2007  
Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Niels Jørgen Andersen, formand  
Heidi Haals Andersen  
Jimmy Andersen

### Direktion

Jimmy Andersen

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Skibhusvej 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. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. januar 2016

### **Direktion**

Jimmy Andersen

### **Bestyrelse**

Niels Jørgen Andersen  
formand

Heidi Haals Andersen

Jimmy Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Skibhusvej A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Skibhusvej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 Ethiske 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 opstillingen 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.

Odense, den 6. januar 2016

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år investering i fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til omtalen i note 3 i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.437.224, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 13.527.818.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Skibhusvej A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 eksisterede på balancedagen.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger til investeringsejendomme**

Omkostninger til investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings-ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Skibhusvej A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under postern "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.259.647</b>	<b>1.714</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		<u>1.159.919</u>	<u>3.284</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.419.566</b>	<b>4.998</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		169.043	29
Finansielle indtægter		234.364	7
Finansielle omkostninger	1	<u>-898.327</u>	<u>-1.155</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.924.646</b>	<b>3.879</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-487.422</u>	<u>-780</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>2.437.224</u></u></b>	<b><u><u>3.099</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		169.043	29
Overført resultat		<u>2.268.181</u>	<u>3.070</u>
		<b><u><u>2.437.224</u></u></b>	<b><u><u>3.099</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsjendomme		<u>44.286.223</u>	<u>43.200</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>44.286.223</b></u>	<u><b>43.200</b></u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	2.785.080	2.616
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	<u>1.225.000</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.010.080</b></u>	<u><b>2.616</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>48.296.303</b></u>	<u><b>45.816</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.712	16
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.500</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>34.212</b></u>	<u><b>16</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.928.734</b></u>	<u><b>1.368</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.962.946</b></u>	<u><b>1.384</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>50.259.249</b></u></u>	<u><u><b>47.200</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		2.800.000	1.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.805.080	1.636
Overført resultat		<u>8.922.738</u>	<u>6.655</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6</b>	<b><u>13.527.818</u></b>	<b><u>10.091</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.166.300</u>	<u>1.004</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.166.300</u></b>	<b><u>1.004</u></b>
Ansvarlig lånekapital		800.000	731
Gæld til realkreditinstitutter		<u>30.279.697</u>	<u>30.974</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>31.079.697</u></b>	<b><u>31.705</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.329.066	1.536
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.314.601	1.109
Selskabsskat		325.522	166
Anden gæld		<u>1.516.245</u>	<u>1.589</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.485.434</u></b>	<b><u>4.400</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>35.565.131</u></b>	<b><u>36.105</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>50.259.249</u></b>	<b><u>47.200</u></b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved indregning og måling			

## Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	38.901	0
Andre finansielle omkostninger	<u>859.426</u>	<u>1.155</u>
	<b><u>898.327</u></b>	<b><u>1.155</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	325.522	166
Årets udskudte skat	<u>161.900</u>	<u>614</u>
	<b><u>487.422</u></b>	<b><u>780</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar		<u>36.357.154</u>
Kostpris 31. december		<u>36.357.154</u>
Værdireguleringer 1. januar		6.842.847
Årets værdireguleringer		<u>1.086.222</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>7.929.069</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>44.286.223</u></b>

## Noter til årsrapporten

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et afkastkrav på 5,76%.

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastssatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,26	5,76	6,26
Dagsværdi	48.495.150	44.286.222	40.749.541
Ændring i dagsværdi	4.208.928	0	-3.536.681



## Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	<u>980.000</u>	<u>980</u>
Kostpris 31. december	<u>980.000</u>	<u>980</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.636.037	1.607
Årets opskrivninger, netto	<u>169.043</u>	<u>29</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.805.080</u>	<u>1.636</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.785.080</u></b>	<b><u>2.616</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KT Ejendomme A/S	Odense	49%	5.683.836	344.983

## 5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	<u>1.000.000</u>
Kostpris 31. december	<u>1.000.000</u>
Opskrivninger 1. januar	0
Årets opskrivninger	<u>225.000</u>
Opskrivninger 31. december	<u>225.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.225.000</u></b>

Finansielle anlægsaktiver vedrører 10% ejerandel i Thuja Ejendomme A/S.

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	1.800.000	1.636.037	6.654.557	10.090.594
Kontant kapitalforhøjelse	1.000.000	0	0	1.000.000
Årets resultat	0	169.043	2.268.181	2.437.224
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.800.000</b>	<b>1.805.080</b>	<b>8.922.738</b>	<b>13.527.818</b>

Selskabskapitalen består af 2.800 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital 1. januar	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000
Tilgang i året	1.000.000	0	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>2.800.000</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.599.000	1.484.666	684.666	200.000
Gæld til realkreditinstitutter	31.642.412	30.924.097	644.400	26.359.625
	<b>33.241.412</b>	<b>32.408.763</b>	<b>1.329.066</b>	<b>26.559.625</b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tredjemands engagement med pengeinstitut, hvis gæld pr. 31/12-2015 udgør 3.000 t.kr. Kautionen kan højst gøres gældende med 300 t.kr. + renter m.v. i forhold hertil.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet HJN Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter fremgår af administrationsselskabet HJN Invest ApS' årsrapport.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.800 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 28.421 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 13.124 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve for i alt 13.840 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 15.865 t.kr.