

# **Skibhusvej A/S**

**Thujavej 43, 5250 Odense SV**

**CVR-nr. 30 72 04 66**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2021.

---

Niels Jørgen Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Skibhusvej A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. februar 2021

### **Direktion**

Niels Jørgen Andersen

### **Bestyrelse**

Jimmy Nyland Andersen  
Formand

Heidi Haals Andersen

Niels Jørgen Andersen

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Skibhusvej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 1. februar 2021

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

**Kenneth Jørgensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Skibhusvej A/S Thujavej 43 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 30 72 04 66
	Stiftet: 11. juli 2007
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jimmy Nyland Andersen, Formand Heidi Haals Andersen Niels Jørgen Andersen
<b>Direktion</b>	Niels Jørgen Andersen
<b>Revision</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og drift af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der henvises til omtalen i note 3 i årsrapporten.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 6.237.795 kr. mod 5.015.452 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.486.071 kr. mod 3.790.019 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

Der er indledt forhandlinger om salg af aktier til den opjorte egenkapital pr. 31. december 2020 på 39.486 t.kr. Selskabets bank og realkreditinstitutter forelægges det fremsendte tilbud til godkendelse, inden en afgørelse tages i februar 2021. Den yderligere opskrivning af ejendomme i 2020 skyldes det modtagne tilbud, hvor ejendomme er værdiansat til 161.850 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skibhusvej A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### **Ændring af anvendt regnskabspraksis for klassifikation af posten "Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi"**

Klassifikationen af regnskabsposten "Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi" er ændret, således at reguleringen fremgår af en ny reserve under egenkapitalen "Reserve for sikringstransaktioner".

Den beløbsmæssige virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2020:

- Årets resultat er ikke påvirket.
- Balancesummen er ikke påvirket.
- Den samlede egenkapital er ikke påvirket, men "Reserve for sikringstransaktioner" er formindsket med 2.363 t.kr. og "Overført resultat" er forøget med 2.363 t.kr.

Sammenligningstallene for regnskabsåret 2019 er tilpasset.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendomsdrift samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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 finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsomkostninger.

#### Investeringsjendomme

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommens brugstid.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, der indregnes under anlægsaktiver, måles til en tilnærmet dagsværdi opgjort på baggrund af de underliggende selskabers seneste aflagte regnskaber, hvor aktiver måles til dagsværdi.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skibhusvej A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.237.795</b>	<b>5.015.452</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.225.080	1.167.396
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.250	-8.250
<b>Driftsresultat</b>	<b>10.454.625</b>	<b>6.174.598</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.623.482	1.624.408
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	222.232	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	21.258
Andre finansielle indtægter	22.192	11.607
Øvrige finansielle omkostninger	-2.186.265	-3.597.441
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.136.266</b>	<b>4.234.430</b>
1 Skat af årets resultat	-1.650.195	-444.411
<b>Årets resultat</b>	<b>8.486.071</b>	<b>3.790.019</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.623.482	1.624.408
Overføres til overført resultat	6.862.589	2.165.611
<b>Disponeret i alt</b>	<b>8.486.071</b>	<b>3.790.019</b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	8.250
3 Investeringsejendomme	161.849.768	153.530.739
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>161.849.768</u>	<u>153.538.989</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	13.511.645	12.084.979
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	3.038.532	2.546.300
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.550.177</u>	<u>14.631.279</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>178.399.945</u></b>	<b><u>168.170.268</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.752	41.319
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	720.162
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	496.000	545.000
Tilgodehavende selskabsskat	0	20.680
Andre tilgodehavender	656.601	27.075
Periodeafgrænsningsposter	13.982	13.970
Tilgodehavender i alt	<u>1.185.335</u>	<u>1.368.206</u>
Likvide beholdninger	<u>34.799</u>	<u>194.988</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.220.134</u></b>	<b><u>1.563.194</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>179.620.079</u></b>	<b><u>169.733.462</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	3.800.000	3.800.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.121.645	3.694.979
Reserve for sikringstransaktioner	-1.843.390	-1.582.624
Overført resultat	32.407.823	25.545.233
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>39.486.078</b>	<b>31.457.588</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	6.270.300	5.495.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.270.300</b>	<b>5.495.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	6.660.000	6.600.000
Gæld til realkreditinstitutter	107.667.293	109.896.511
Anden gæld	857.500	1.715.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	115.184.793	118.211.511
6 Kortfristet del af langfristet gæld	4.333.575	3.473.470
Gæld til pengeinstitutter	3.529.519	1.831.177
Leverandører af varer og tjenesteydelser	152.765	200.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	175.000	0
Selskabsskat	801.746	0
Anden gæld	9.686.303	9.064.316
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.678.908	14.568.963
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>133.863.701</b>	<b>132.780.474</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>179.620.079</b>	<b>169.733.462</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.</b>	<b>Reserve for sikringstran- saktioner kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2020	3.800.000	3.694.979	-1.582.624	25.545.234	31.457.589
Resultatandel	0	1.623.482	0	6.862.589	8.486.071
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-260.766	0	-260.766
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-196.816	0	0	-196.816
	<b>3.800.000</b>	<b>5.121.645</b>	<b>-1.843.390</b>	<b>32.407.823</b>	<b>39.486.078</b>

## Noter

---

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	801.746	-20.680
Årets regulering af udskudt skat	774.900	124.900
Regulering af tidligere års skat	0	-12
Skat af egenkapitalposter	73.549	340.203
	<b>1.650.195</b>	<b>444.411</b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	41.249	41.249
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>41.249</b>	<b>41.249</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-32.999	-24.749
Årets afskrivninger	-8.250	-8.250
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-41.249</b>	<b>-32.999</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>0</b>	<b>8.250</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	133.733.115	96.137.705
Tilgang i årets løb	4.093.949	37.595.410
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>137.827.064</b>	<b>133.733.115</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	19.797.624	18.630.228
Årets regulering til dagsværdi	4.225.080	1.167.396
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>24.022.704</b>	<b>19.797.624</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>161.849.768</b>	<b>153.530.739</b>

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets 8 investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C, Odense SØ, Odense SV, Bogense, Nr. Lyndelse og Middelfart. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene i Odense C består af 2.575 m<sup>2</sup> fordelt på 32 lejemål. Ejendommen i Odense SØ består af 1.680 m<sup>2</sup> fordelt på 17 lejemål. Ejendommen i Odense SV består af 2.747 m<sup>2</sup> fordelt på 41 lejemål. Ejendommen i Bogense består af 77 m<sup>2</sup> fordelt på 1 lejemål. Ejendommen i Nr. Lyndelse består af 2.246 m<sup>2</sup> fordelt på 25 lejemål. Ejendommen i Middelfart består af 1.651 m<sup>2</sup> fordelt på 20 lejemål.

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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,6% - 4,85% i Odense, 5,85% i Bogense og Nr. Lyndelse og 5,60% i Middelfart. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,94%

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler, ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt sam modtaget købstilbud på 161.850 t.kr. for ejendommene. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,94
Højeste afkastprocent	5,85
Laveste afkastprocent	4,60

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,44	180.070.265	161.849.768	18.220.497
4,94	161.849.768	161.849.768	0
5,44	146.977.753	161.849.768	-14.872.015

## Noter

---

### 4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2020	8.390.000	8.390.000
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>8.390.000</b>	<b>8.390.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	3.694.979	2.738.147
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-355.042
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.623.482	1.624.406
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-196.816	-312.532
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>5.121.645</b>	<b>3.694.979</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>13.511.645</b>	<b>12.084.979</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Skibhusvej A/S kr.
KT Ejendomme A/S, Odense	49 %	21.013.895	3.120.450	10.296.808
EJD Grønnegade A/S, Odense	20 %	16.074.188	472.311	3.214.837
		<b>37.088.083</b>	<b>3.592.761</b>	<b>13.511.645</b>

### 5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2020	1.000.000	1.000.000
Tilgang i årets løb	2.700.000	0
Afgang i årets løb	-2.430.000	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>1.270.000</b>	<b>1.000.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	1.546.300	1.546.300
Årets opskrivninger	215.830	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	6.402	0
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>1.768.532</b>	<b>1.546.300</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>3.038.532</b>	<b>2.546.300</b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2020 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	6.660.000	0	6.660.000	6.660.000
Gæld til realkreditinstitutter	111.143.368	3.476.075	107.667.293	94.145.202
Anden gæld	1.715.000	857.500	857.500	0
	<b>119.518.368</b>	<b>4.333.575</b>	<b>115.184.793</b>	<b>100.805.202</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 111.143 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 161.850 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 3.530 t.kr. samt finansielle kontrakter, hvis værdi pr. 31. december 2020 udgør 601 t.kr. har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 27.000 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for finansielle aftaler, hvis værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.762 t.kr. har selskabet deponeret bankkonto med et indestående på 0 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret pro rata for tredjemands engagement med pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2020 i alt 3.673 t.kr. Kautionen kan højst gøres gældende med 735 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med NJA Odense Holding ApS, CVR-nr. 39 54 95 06 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

### **8. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.