

Skibhusvej A/S

Thujavej 43, 5250 Odense SV

CVR-nr. 30 72 04 66

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2020.

Niels Jørgen Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 13 |
| Balance | 14 |
| Egenkapitalopgørelse | 16 |
| Noter | 17 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 7. februar 2020

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | 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 13. regnskabsår |
| Bestyrelse | Jimmy Nyland Andersen, Formand Heidi Haals Andersen Niels Jørgen Andersen |
| Direktion | Niels Jørgen Andersen |
| Revision | Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til omtalen i note 4 i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.015.452 kr. mod 5.044.058 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.790.019 kr. mod 5.313.949 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 lejeindtægt, ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger.

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 mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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.

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Investeringsjendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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.

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 investeringsejendommens brugstid.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens 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.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

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

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 datter- og associerede virksomheder 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | 5.015.452 | 5.044.058 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.167.396 | 2.809.570 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -8.250 | -8.250 |
| Driftsresultat | 6.174.598 | 7.845.378 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 1.624.408 | 170.220 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver | 0 | 230.300 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 21.258 | 12.970 |
| Andre finansielle indtægter | 11.607 | 8.705 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -3.597.441 | -1.784.010 |
| Resultat før skat | 4.234.430 | 6.483.563 |
| 2 Skat af årets resultat | -444.411 | -1.169.614 |
| Årets resultat | 3.790.019 | 5.313.949 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 1.624.408 | 693.700 |
| Overføres til overført resultat | 2.165.611 | 4.620.249 |
| Disponeret i alt | 3.790.019 | 5.313.949 |

Balance 31. december

| <u>Note</u> | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Aktiver | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 8.250 | 16.499 |
| 4 Investeringsejendomme | 153.530.739 | 114.767.934 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>153.538.989</u> | <u>114.784.433</u> |
| 5 Kapitalandele i associerede virksomheder | 12.084.979 | 11.128.147 |
| 6 Andre værdipapirer og kapitalandele | 2.546.300 | 2.546.300 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>14.631.279</u> | <u>13.674.447</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>168.170.268</u> | <u>128.458.880</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 41.319 | 69.769 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 720.162 | 198.904 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 545.000 | 545.000 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 20.680 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 27.075 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 13.970 | 13.126 |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.368.206</u> | <u>826.799</u> |
| Likvide beholdninger | <u>194.988</u> | <u>5.485</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.563.194</u> | <u>832.284</u> |
| Aktiver i alt | <u>169.733.462</u> | <u>129.291.164</u> |

Balance 31. december

| <u>Note</u> | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 3.800.000 | 3.800.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 3.694.979 | 2.738.147 |
| Overført resultat | 23.962.609 | 23.003.173 |
| Egenkapital i alt | 31.457.588 | 29.541.320 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 5.495.400 | 5.370.500 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 5.495.400 | 5.370.500 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Ansvarlig lånekapital | 6.600.000 | 460.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 109.896.511 | 79.754.705 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 1.715.000 | 3.430.000 |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 118.211.511 | 83.644.705 |
| 7 Kortfristet del af langfristet gæld | 3.473.470 | 2.214.243 |
| Gæld til pengeinstitutter | 1.831.177 | 1.352.832 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 200.000 | 0 |
| Selskabsskat | 0 | 513.326 |
| Anden gæld | 9.064.316 | 6.654.238 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 14.568.963 | 10.734.639 |
| Gældsforpligtelser i alt | 132.780.474 | 94.379.344 |
| Passiver i alt | 169.733.462 | 129.291.164 |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Reserve for nettoop- | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------|
| | kr. | skrivning efter den | kr. | kr. |
| | kr. | indre værdis metode | kr. | kr. |
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. januar 2019 | 3.800.000 | 2.738.147 | 23.003.172 | 29.541.319 |
| Resultatandel | 0 | 1.624.408 | 2.165.611 | 3.790.019 |
| Reguleringer som følge af ændring af anvendt regnskabspraksis | 0 | -355.042 | 0 | -355.042 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | -312.534 | 0 | -312.534 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | 0 | -1.206.174 | -1.206.174 |
| | 3.800.000 | 3.694.979 | 23.962.609 | 31.457.588 |

Noter

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0 | 7.210 |
| Andre finansielle omkostninger | 3.597.441 | 1.776.800 |
| | 3.597.441 | 1.784.010 |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | -20.680 | 657.168 |
| Årets regulering af udskudt skat | 124.900 | 512.446 |
| Regulering af tidligere års skat | -12 | 0 |
| Skat af egenkapitalposter | 340.203 | 0 |
| | 444.411 | 1.169.614 |
| 3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. januar 2019 | 41.249 | 41.249 |
| Kostpris 31. december 2019 | 41.249 | 41.249 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 | -24.749 | -16.500 |
| Årets afskrivninger | -8.250 | -8.250 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019 | -32.999 | -24.750 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | 8.250 | 16.499 |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2019 | 96.137.705 | 95.813.307 |
| Tilgang i årets løb | 37.595.410 | 324.398 |
| Kostpris 31. december 2019 | 133.733.115 | 96.137.705 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2019 | 18.630.228 | 13.281.707 |
| Årets regulering til dagsværdi | 1.167.396 | 5.348.522 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2019 | 19.797.624 | 18.630.229 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | 153.530.739 | 114.767.934 |

4. 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 m² fordelt på 32 lejemål. Ejendommen i Odense SØ består af 1.680 m² fordelt på 17 lejemål. Ejendommen i Odense SV består af 2.747 m² fordelt på 41 lejemål. Ejendommen i Bogense består af 77 m² fordelt på 1 lejemål. Ejendommen i Nr. Lyndelse består af 2.246 m² fordelt på 25 lejemål. Ejendommen i Middelfart består af 1.651 m² 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 markedsværdiurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75% - 5% i Odense, 6% i Bogense og Nr. Lyndelse og 5,75% i Middelfart. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,12%.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. 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.

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 | Regnskabs- mæssig værdi | Regulering |
|---------|--------------------------------|----------------------------|-------------|
| 4,62 | 170.151.254 | 153.530.739 | 16.620.515 |
| 5,12 | 153.530.739 | 153.530.739 | 0 |
| 5,62 | 139.868.289 | 153.530.739 | -13.662.450 |

Noter

| | 31/12 2019 kr. | 31/12 2018 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| 5. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2019 | 8.390.000 | 8.390.000 |
| Kostpris 31. december 2019 | 8.390.000 | 8.390.000 |
| Opskrivninger 1. januar 2019 | 2.738.147 | 2.567.927 |
| Korrektion af tidligere opskrivninger | -355.042 | 0 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 1.624.406 | 170.220 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | -312.532 | 0 |
| Opskrivninger 31. december 2019 | 3.694.979 | 2.738.147 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | 12.084.979 | 11.128.147 |

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 % | 18.314.789 | 2.048.170 | 8.974.247 |
| EJD Grønnegade A/S, Odense | 20 % | 15.553.658 | 3.104.017 | 3.110.732 |
| | | 33.868.447 | 5.152.187 | 12.084.979 |

6. Andre værdipapirer og kapitalandele

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Kostpris 1. januar 2019 | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Kostpris 31. december 2019 | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Opskrivninger 1. januar 2019 | 1.546.300 | 1.316.000 |
| Årets opskrivninger | 0 | 230.300 |
| Opskrivninger 31. december 2019 | 1.546.300 | 1.546.300 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | 2.546.300 | 2.546.300 |

Noter

7. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2019 kr. | Kortfristet del af lang- fristet gæld kr. | Langfristet gæld 31/12 2019 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-----------------------------------|--|--|--|--|
| Ansvarlig lånekapital | 6.684.000 | 84.000 | 6.600.000 | 6.600.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 112.428.481 | 2.531.970 | 109.896.511 | 98.660.252 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 2.572.500 | 857.500 | 1.715.000 | 0 |
| | 121.684.981 | 3.473.470 | 118.211.511 | 105.260.252 |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 112.428 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 153.531 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 1.831 t.kr. samt finansielle kontrakter, hvis værdi pr. 31. december 2019 udgør -566 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 2019 udgør -1.463 t.kr. har selskabet deponeret bankkonto med et indestående på 180 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret pro rata for tredjemands engagement med pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2019 i alt 3.707 t.kr. Kautionen kan højst gøres gældende med 741 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.

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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