

## **Ejendomsselskabet Sct. Knud ApS**

(CVR-nr. 30907329)

Sct. Knuds Allé 14, Bramming

## Årsrapport for 2016/17

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 16. februar 2018

---

Dirigent: Søren Villadsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Sct. Knud ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 12. februar 2018

### **Direktion**

Jesper Hartvigsen

Søren Villadsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Sct. Knud ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sct. Knud ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.

Bramming, den 12. februar 2018

**DANREVI, BRAMMING**  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 24257614

Per Nielsen  
Registreret revisor  
mne1082

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Sct. Knud ApS  
Sct. Knuds Allé 14  
6740 Bramming

CVR-nr.: 30 90 73 29  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Jesper Hartvigsen  
Søren Villadsen

**Revisor**

DANREVI, BRAMMING  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Jernbanegade 4  
6740 Bramming

**Ejerforhold**

Jesper Hartvigsen Holding ApS, Nørlundvej 3E, 6740 Bramming  
SV Holding ApS, Sct. Knuds Allé 14, 6740 Bramming

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets aktivitet og indtjening er i regnskabsåret forløbet i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat udgør kr. 62.955.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.412.330 og en egenkapital på kr. 707.257.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabet forventer en positiv indtjening i det kommende driftsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sct. Knud ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsudgifter

Omkostninger til ejendommenes drift omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

**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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger, med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	kr. 1.972.814

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/andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2016 TIL 30. SEPTEMBER 2017

	2016/17	2015/16 (t.kr.)
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>286.272</b>	<b>327</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-46.416	-39
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>239.856</b>	<b>288</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-94.027	-101
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>145.829</b>	<b>187</b>
2 Skat af årets resultat.....	-82.874	-43
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>62.955</b>	<b>144</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	62.955	144
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>62.955</b>	<b>144</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

## AKTIVER

	2017	2016 (t.kr.)
3 Grunde og bygninger.....	6.386.673	6.408
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.386.673</b>	<b>6.408</b>
Udskudt skatteaktiv.....	0	40
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>40</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.386.673</b>	<b>6.448</b>
Andre tilgodehavender.....	17.844	14
Periodeafgrænsningsposter .....	7.813	23
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>25.657</b>	<b>37</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>25.657</b>	<b>37</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.412.330</b>	<b>6.485</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

## PASSIVER

	2017	2016 (t.kr.)
Virksomhedskapital .....	300.000	300
Overført resultat .....	407.257	344
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>707.257</b>	<b>644</b>
Prioritetsgæld .....	5.145.516	5.187
Deposita .....	150.150	143
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.295.666</b>	<b>5.330</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	55.884	154
Kreditinstitutter .....	243.306	244
Gæld til associerede virksomheder .....	888	1
Selskabsskat .....	76.622	74
Anden gæld .....	32.707	38
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>409.407</b>	<b>511</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>5.705.073</b>	<b>5.841</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.412.330</b>	<b>6.485</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2016/17	2015/16 (t.kr.)
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Bortset fra en ulønnet direktør, er der ingen beskæftiget i selskabet .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat .....	42.614	52
Regulering af udskudt skat .....	<u>40.260</u>	<u>-9</u>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b><u>82.874</u></b>	<b><u>43</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		6.591.469
Tilgang i årets løb .....		<u>24.549</u>
Kostpris 30. september 2017		<u>6.616.018</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....		-182.925
Årets af-/nedskrivninger .....		<u>-46.420</u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2017		<u>-229.345</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>6.386.673</u></b>

Ejendomsvurderingen udgør pr. 30. september 2016 kr. 5.060.000.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	300.000	0	300.000
Overført resultat .....	<u>344.302</u>	<u>62.955</u>	<u>407.257</u>
	<b><u>644.302</u></b>	<b><u>62.955</u></b>	<b><u>707.257</u></b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	5.241.121	5.201.400	55.884	4.337.239
Kreditinstitutter .....	99.641	0	0	0
Deposita .....	142.750	150.150	0	0
	<u>5.483.512</u>	<u>5.351.550</u>	<u>55.884</u>	<u>4.337.239</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 5.401.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 6.386.673.

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for kreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 206.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 6.386.673.