

# SKS Ejendomme ApS

Hvilehøjvej 1A, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 31 05 23 27



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den *10-5-2016*

Som dirigent:



Kjeld Holm



Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SKS Ejendomme ApS.

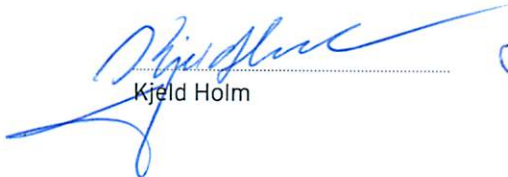
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aabenraa, den 28. april 2016  
Direktion:



Kjeld Holm



Susanne Hansen



Søren Holm

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SKS Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SKS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 28. april 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Anker  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	SKS Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Hvilehøjvej 1A, 6200 Aabenraa
CVR-nr.	31 05 23 27
Stiftet	5. november 2007
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Kjeld Holm Susanne Hansen Søren Holm
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling af ejendomsprojekter, herunder køb, salg og udlejning af fastejendom, samt hertil knyttet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat på 422 tkr. mod 414 tkr. i 2014. Egenkapitalen udgør 4.077 tkr. pr. 31. december 2015 mod 3.806 tkr. pr. 31. december 2014.

For 2016 forventes et forbedret resultat.

Selskabets ejendom er indregnet til en dagsværdi på 20.200 tkr. Den anvendte afkastprocent på 5 % er uændret i forhold til sidste år og anvendt som nulpunkt i nedenstående følsomhedsanalyse:

<u>Ændring i afkastprocent:</u>	<u>Afkast-</u> <u>procent</u>	<u>Ændring i</u> <u>markeds-</u> <u>værdi</u>	<u>Markeds-</u> <u>værdi</u>	<u>Egenkapital</u>
		<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
-1,00%	4,00	4.910	25.250	7.759
-0,75%	4,25	3.468	23.765	6.678
-0,50%	4,50	2.185	22.444	5.716
-0,25%	4,75	1.156	21.263	4.944
0,00%	5,00	0	20.200	4.077
0,25%	5,25	-938	19.238	3.374
0,50%	5,50	-1.791	18.364	2.733
0,75%	5,75	-2.571	17.565	2.148
1,00%	6,00	-3.287	16.833	1.612

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>919.717</u>	<u>900.714</u>
2	Personaleomkostninger	-99.861	-102.552
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<u>819.856</u>	<u>798.162</u>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.312	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-69.798	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<u>767.370</u>	<u>798.162</u>
	Finansielle indtægter	4	0
3	Finansielle omkostninger	-309.914	-312.253
	<b>Resultat før skat</b>	<u>457.460</u>	<u>485.909</u>
4	Skat af årets resultat	-35.924	-71.498
	<b>Årets resultat</b>	<u>421.536</u>	<u>414.411</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	150.000	150.000
	Overført resultat	<u>271.536</u>	<u>264.411</u>
		<u>421.536</u>	<u>414.411</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	20.200.000	20.000.000
		<u>20.200.000</u>	<u>20.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>20.200.000</u>	<u>20.000.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	412
	Periodeafgrænsningsposter	21.665	21.433
		<u>21.665</u>	<u>21.845</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>21.665</u>	<u>21.845</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>20.221.665</u>	<u>20.021.845</u>





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.802.153	3.530.617
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.077.153</b>	<b>3.805.617</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.066.450	1.140.788
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.066.450</b>	<b>1.140.788</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	9.794.622	10.170.939
		<b>9.794.622</b>	<b>10.170.939</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	294.628	279.625
	Kreditinstitutter i øvrigt	297.974	855.686
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.850.000	3.000.583
	Skyldig selskabsskat	92.262	106.878
	Anden gæld	748.576	661.729
		<b>5.283.440</b>	<b>4.904.501</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.078.062</b>	<b>15.075.440</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>20.221.665</b>	<b>20.021.845</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	3.530.617	150.000	3.805.617
Årets resultat	0	271.536	150.000	421.536
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>3.802.153</b>	<b>150.000</b>	<b>4.077.153</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SKS Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning i henhold til indgåede kontrakter, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af ejendom og administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2015	2014
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	99.861	102.552
	99.861	102.552
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	155.766	152.482
Andre finansielle omkostninger	154.148	159.771
	309.914	312.253
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	110.262	108.878
Årets regulering af udskudt skat	-74.338	-37.380
	35.924	71.498
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investeringsejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2015		15.571.088
Tilgang i årets løb		182.688
		15.753.776
Kostpris 31. december 2015		15.753.776
Værdireguleringer 1. januar 2015		4.428.912
Årets værdiregulering		17.312
		4.446.224
Værdireguleringer 31. december 2015		4.446.224
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		20.200.000

**6 Investeringsaktiver**
**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

**Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,0 % for 2015 mod 5,0 % for 2014).



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 9.204.002 senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 10.089 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgør 20.200 tkr.

#### 9 Nærtstående parter

SKS Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Kjeld Holm Holding ApS	Hvilehøjvej 1A, 6200 Aabenraa
Hansen & Holm Holding ApS	Hvilehøjvej 1A, 6200 Aabenraa