

Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS

Højelsevej 2 A
4623 Lille Skensved
CVR-nr. 31327989

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2018

Dirigent

Navn: Connie W. Jacobsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS
Højelsevej 2 A
4623 Lille Skensved

CVR-nr.: 31327989

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Connie Winther Jacobsen
Morten Holst
Helle Demant
Poul Henning Demant

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lille Skensved, den 29.05.2018

Direktion

Connie Winther Jacobsen

Morten Holst

Helle Demant

Poul Henning Demant

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 29.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Sten Peters

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 11675

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er, at drive ejendomsselskab, herunder at eje og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 24 t.kr. efter regnskabsmæssige afskrivninger på 166 t.kr. Egenkapitalen udgør 532 t.kr. pr. 31.12.2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		640.629	629.435
Af- og nedskrivninger	1	(166.129)	(166.129)
Driftsresultat		474.500	463.306
Andre finansielle indtægter		0	18
Andre finansielle omkostninger		(498.912)	(438.794)
Årets resultat		(24.412)	24.530
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(24.412)	24.530
		(24.412)	24.530

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		8.971.798	9.137.927
Materielle anlægsaktiver	2	8.971.798	9.137.927
Anlægsaktiver		8.971.798	9.137.927
Andre tilgodehavender		1.341	0
Tilgodehavender		1.341	0
Likvide beholdninger		702.393	656.694
Omsætningsaktiver		703.734	656.694
Aktiver		9.675.532	9.794.621

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		382.035	108.447
Egenkapital		532.035	258.447
Gæld til realkreditinstitutter		4.815.000	5.002.000
Bankgæld		1.564.151	1.618.608
Anden gæld	3	2.446.003	2.744.003
Langfristede gældsforpligtelser	4	8.825.154	9.364.611
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	228.300	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.563	21.563
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		67.480	0
Kortfristede gældsforpligtelser		318.343	171.563
Gældsforpligtelser		9.143.497	9.536.174
Passiver		9.675.532	9.794.621
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	108.447	258.447
Værdireguleringer	0	298.000	298.000
Årets resultat	0	(24.412)	(24.412)
Egenkapital ultimo	150.000	382.035	532.035

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	166.129	166.129
	166.129	166.129
		Grunde og bygninger
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		9.802.443
Kostpris ultimo		9.802.443
Af- og nedskrivninger primo		(664.516)
Årets afskrivninger		(166.129)
Af- og nedskrivninger ultimo		(830.645)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		8.971.798
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	2.446.003	2.744.003
	2.446.003	2.744.003

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 2.446 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 5.002 t.kr. og sikrer en fast rente på 5,52% i restløbetiden frem til 30.06.2038. Realkreditlånet og renteswappen er indgået med samme modpart.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	187.000	0	4.815.000	3.819.000
Bankgæld	41.300	150.000	1.564.151	1.564.000
Anden gæld	0	0	2.446.003	0
	228.300	150.000	8.825.154	5.383.000

Selskabet har indgået renteswap aftale, som udløber samtidig med realkreditlånet den 30.06.2038. Markedsværdien af renteswap aftalen udgør (2.446.003) kr. pr. 31.12.2017.

Bankgæld vedrører selskabets restgæld til Lægernes Bank. I første kvartal 2018 omlægger selskabet bankgælden, i forbindelse med bankskifte, så lånet konverteres til et 10 årigt stående lån, som efter de første 10 år skal afvikles over 20 år.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for virksomhedens bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.500.000 kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 8.971.798 kr.

Afledte finansielle instrumenter er sikret ved pant i sikringskonto.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat sikringskonto udgør 550.364 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til den kontante restgæld.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.