

Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS

Højelsevej 2 A
4623 Lille Skensved
CVR-nr. 31327989

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

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 2018 | 5 |
| Balance pr. 31.12.2018 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018 | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS
Højelsevej 2 A
4623 Lille Skensved

CVR-nr.: 31327989

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Connie Winther Jacobsen
Morten Holst
Ulla Stæhr Sander
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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lille Skensved, den 31.05.2019

Direktion

Connie Winther Jacobsen

Morten Holst

Ulla Stæhr Sander

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 31.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Sten Peters

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11675

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 155 t.kr. efter regnskabsmæssige afskrivninger på 166 t.kr. Egenkapitalen udgør 474 t.kr. pr. 31.12.2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 646.911 | 640.629 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | (166.129) | (166.129) |
| Driftsresultat | | 480.782 | 474.500 |
| Andre finansielle omkostninger | | (635.404) | (498.912) |
| Årets resultat | | (154.622) | (24.412) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (154.622) | (24.412) |
| | | (154.622) | (24.412) |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger | | 8.805.669 | 8.971.798 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 8.805.669 | 8.971.798 |
| Anlægsaktiver | | 8.805.669 | 8.971.798 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 1.341 |
| Tilgodehavender | | 0 | 1.341 |
| Likvide beholdninger | | 719.642 | 702.393 |
| Omsætningsaktiver | | 719.642 | 703.734 |
| Aktiver | | 9.525.311 | 9.675.532 |

Balance pr. 31.12.2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | | 150.000 | 150.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 324.454 | 382.035 |
| Egenkapital | | 474.454 | 532.035 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.563.611 | 4.815.000 |
| Bankgæld | | 1.610.000 | 1.564.151 |
| Anden gæld | 3 | 2.348.962 | 2.446.003 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 8.522.573 | 8.825.154 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 253.125 | 228.300 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 21.888 | 22.563 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 253.271 | 67.480 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 528.284 | 318.343 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 9.050.857 | 9.143.497 |
| | | | |
| Passiver | | 9.525.311 | 9.675.532 |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 150.000 | 382.035 | 532.035 |
| Værdireguleringer | 0 | 97.041 | 97.041 |
| Årets resultat | 0 | (154.622) | (154.622) |
| Egenkapital ultimo | 150.000 | 324.454 | 474.454 |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|----------------------------|
| | 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 | | (830.645) |
| Årets afskrivninger | | (166.129) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | (996.774) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 8.805.669 |
| | 2018 | 2017 |
| | kr. | kr. |
| 3. Anden gæld | | |
| Afledte finansielle instrumenter | 2.348.962 | 2.446.003 |
| | 2.348.962 | 2.446.003 |

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 2.348 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 2018 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2017 kr. | Forfald efter 12 måneder 2018 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 253.125 | 187.000 | 4.563.611 | 3.558.000 |
| Bankgæld | 0 | 41.300 | 1.610.000 | 1.610.000 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 2.348.962 | 0 |
| | 253.125 | 228.300 | 8.522.573 | 5.168.000 |

Selskabet har indgået renteswap aftale, som udløber samtidig med realkreditlånet den 30.06.2038. Markedsværdien af renteswap aftalen udgør (2.348.962) kr. pr. 31.12.2018.

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 8.805.669 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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.