

## **Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS**

Højelsevej 2 A  
4623 Lille Skensved  
CVR-nr. 31327989

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Connie W. Jacobsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS  
Højelsevej 2 A  
4623 Lille Skensved

CVR-nr.: 31327989

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lille Skensved, den 19.04.2017

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016 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 19.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Sten Peters

statsautoriseret revisor

## 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 overskud på 25 t.kr. efter regnskabsmæssige afskrivninger på 166 t.kr. Egnkaptalen udgør 258 t.kr. pr. 31.12.2016

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>629.435</b>	<b>605.594</b>
Af- og nedskrivninger	1	(166.129)	(166.129)
<b>Driftsresultat</b>		<b>463.306</b>	<b>439.465</b>
Andre finansielle indtægter		18	10
Andre finansielle omkostninger		(438.794)	(430.505)
<b>Årets resultat</b>		<b>24.530</b>	<b>8.970</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		24.530	8.970
		<b>24.530</b>	<b>8.970</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		9.137.927	9.304.056
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>9.137.927</b>	<b>9.304.056</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.137.927</b>	<b>9.304.056</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>656.694</b>	<b>611.050</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>656.694</b>	<b>611.050</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.794.621</b>	<b>9.915.106</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		108.447	287.755
<b>Egenkapital</b>		<b>258.447</b>	<b>437.755</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.002.000	5.002.000
Bankgæld		1.618.608	1.767.923
Anden gæld	3	2.744.003	2.540.165
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>9.364.611</b>	<b>9.310.088</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	150.000	146.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.563	21.263
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>171.563</b>	<b>167.263</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.536.174</b>	<b>9.477.351</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.794.621</b>	<b>9.915.106</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	150.000	287.755	437.755
Værdireguleringer	0	(203.838)	(203.838)
Årets resultat	0	24.530	24.530
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>108.447</b>	<b>258.447</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	166.129	166.129
	<b>166.129</b>	<b>166.129</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		9.802.443
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>9.802.443</b>
Af- og nedskrivninger primo		(498.387)
Årets afskrivninger		(166.129)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(664.516)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>9.137.927</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	2.744.003	2.540.165
	<b>2.744.003</b>	<b>2.540.165</b>
	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>Forfald efter 12 måneder</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	5.002.000
Bankgæld	150.000	1.618.608
Anden gæld	0	2.744.003
	<b>150.000</b>	<b>9.364.611</b>

Selskabet har indgået renteswap aftale, som udløber samtidigt med realkreditlånet den 30.06.2038. Markedsværdien af renteswap aftalen udgør (2.744.003) kr. pr. 31.12.2016

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendom.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 9.137.927 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.

#### 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 nominel værdi.