

Til Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Skånevej 20 ApS  
Skånevej 20  
6230 Rødekro  
CVR nr. 31 36 22 61

Årsrapport for 1. oktober 2015 - 30. september 2016  
(9. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 6 / 12 2016



---

Kim Christian Lei

## Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Skånevej 20 ApS, Rødekro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aabenraa, den 30. november 2016

### Direktionen



---

Kim Christian Lei



---

Claus Fussing Brodersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skånevej 20 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skånevej 20 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

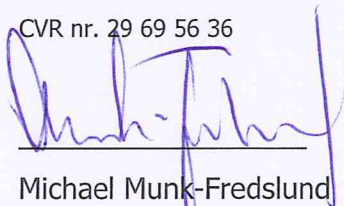
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 30. november 2016

### Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Michael Munk-Fredslund

Registreret revisor

HD - Cand. Merc. aud.

## Ledelsesberetning

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og drift af fast ejendom.

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

Ejendommen udlejes på normale markedsvilkår til koncernforbundne selskaber.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra erhvervsudlejning, der indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der betales direkte af lejer.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse, skatter og afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejer, samt omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt renter af realkreditlån.

### 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### **Balancen**

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40-50 år	30%
Småanskaffelser under kr. 12.900	omkostningsføres	0%

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/-omkostninger.

#### Tilgodehavender

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



### Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for året 2015/2016

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	560.287	725.954
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-175.907</u>	<u>-176.650</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	384.380	549.304
1. Andre finansielle indtægter	25.509	0
2. Finansielle omkostninger	<u>-237.674</u>	<u>-187.213</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	172.215	362.091
Skat af årets resultat	<u>-35.684</u>	<u>-54.769</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>136.531</u></u>	<u><u>307.322</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>136.531</u>	<u>307.322</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>136.531</u></u>	<u><u>307.322</u></u>

### Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

## Balance pr. 30. september 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<b>AKTIVER</b>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	6.703.796	92,1	6.846.924	94,0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>138.874</u>	<u>1,9</u>	<u>171.651</u>	<u>2,4</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.842.670</u>	<u>94,0</u>	<u>7.018.575</u>	<u>96,4</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.842.670</u>	<u>94,0</u>	<u>7.018.575</u>	<u>96,4</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	0,0	84.753	1,2
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	426.456	5,9	0	0,0
Andre tilgodehavender	<u>571</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>427.027</u>	<u>5,9</u>	<u>84.753</u>	<u>1,2</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>10.285</u>	<u>0,1</u>	<u>178.356</u>	<u>2,4</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>437.312</u>	<u>6,0</u>	<u>263.109</u>	<u>3,6</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>7.279.982</u>	<u>100,0</u>	<u>7.281.684</u>	<u>100,0</u>

## Balance pr. 30. september 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<b>PASSIVER</b>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	1.600.000	22,0	1.600.000	22,0
Overført resultat	<u>862.830</u>	<u>11,9</u>	<u>726.299</u>	<u>10,0</u>
<b>3. Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.462.830</u></b>	<b><u>33,8</u></b>	<b><u>2.326.299</u></b>	<b><u>31,9</u></b>
<u>Hensatte forpligtelser</u>				
Hensættelser til udskudt skat	<u>433.598</u>	<u>6,0</u>	<u>409.948</u>	<u>5,6</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
4. Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.985.387</u>	<u>41,0</u>	<u>3.141.821</u>	<u>43,1</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.985.387</u></b>	<b><u>41,0</u></b>	<b><u>3.141.821</u></b>	<b><u>43,1</u></b>
4. Kortfristet del af langfristet gæld	161.322	2,2	155.998	2,1
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.230.845	16,9	1.137.810	15,6
Anden gæld	<u>6.000</u>	<u>0,1</u>	<u>109.808</u>	<u>1,5</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.398.167</u></b>	<b><u>19,2</u></b>	<b><u>1.403.616</u></b>	<b><u>19,3</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.383.554</u></b>	<b><u>60,2</u></b>	<b><u>4.545.437</u></b>	<b><u>62,4</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.279.982</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>7.281.684</u></b>	<b><u>100,0</u></b>

5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b>Note 1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>25.509</u>	<u>0</u>
<b>Note 2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	81.002	23.557
Øvrige renteomkostninger	<u>156.672</u>	<u>163.656</u>
	<u>237.674</u>	<u>187.213</u>

### **Note 3. Egenkapital**

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	1.600.000		1.600.000
Overført overskud	<u>726.299</u>	<u>136.531</u>	<u>862.830</u>
	<u>2.326.299</u>	<u>136.531</u>	<u>2.462.830</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt i anpartar à kr. 1.000 eller multipla heraf.

### **Note 4. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.297.819</u>	<u>3.146.709</u>	<u>161.322</u>	<u>2.360.130</u>

### **Note 5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

#### Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Skånevej 20, matr.nr. 1136, Brunde Rise ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser:

#### 1. Realkredit

Bygninger og grund er i balancen opført til kr.

<u>6.703.796</u>	<u>6.846.924</u>
------------------	------------------