

## Ejendomsselskabet SA VI ApS

c/o Jan Jensen  
Folemarken 50  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 31363861

## Årsrapport for 2018

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16-05-2019

---

Jan Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for Ejendomsselskabet SA VI 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Revisor Michael Eriksen fra E-account har assisteret ledelsen med udarbejdelse af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 16-05-2019

### **Direktion**

Jan Jensen  
Direktør

## Ejendomsselskabet SA VI ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet SA VI ApS c/o Jan Jensen Folemarken 50 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	31363861
Stiftelsesdato	03-04-2008
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Direktion</b>	Jan Jensen, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Toldbodgade 25 4800 Nykøbing F

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje en industriejendom i Nykøbing F.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. -181.520, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 2.587.878, og en egenkapital på kr. 535.821.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SA VI ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab

## Anvendt regnskabspraksis

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes

## Anvendt regnskabspraksis

brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger:	25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	5-10 år	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 og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

På grunde og bygninger foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf indregnes direkte i egenkapitalen.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til nominel værdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>72.221</b>	<b>51.562</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-106.160	-114.957
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33.939</b>	<b>-63.395</b>
Finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger		-22.434	-24.568
<b>Resultat før skat</b>		<b>-56.373</b>	<b>-87.962</b>
Skat af årets resultat		9.812	0
Andre skatter		-134.959	-51.072
<b>Årets resultat</b>		<b>-181.520</b>	<b>-139.034</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-181.520	-139.034
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-181.520</b>	<b>-139.034</b>

Ejendomsselskabet SA VI ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	2.500.000	1.975.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	21.776	26.181
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.521.776</b>	<b>2.001.181</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.521.776</b>	<b>2.001.181</b>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		9.812	0
Andre tilgodehavender		6.027	156
Periodeafgrænsningsposter		5.050	821
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.889</b>	<b>977</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.213</b>	<b>52.750</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>66.102</b>	<b>53.727</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.587.878</b>	<b>2.054.908</b>

Ejendomsselskabet SA VI ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		804.912	183.940
Overført resultat		-394.091	-212.570
<b>Egenkapital</b>		<b>535.821</b>	<b>96.370</b>
Hensættelser til udskudt skat		186.031	51.072
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>186.031</b>	<b>51.072</b>
Gæld til kreditinstitutter		571.318	635.008
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>571.318</b>	<b>635.008</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		66.198	65.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.210	3.524
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.077.897	1.077.897
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.573	18.037
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		830	0
Deposita		108.000	108.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.294.708</b>	<b>1.272.458</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.866.026</b>	<b>1.907.466</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.587.878</b>	<b>2.054.908</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Ejendomsselskabet SA VI ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2018	125.000	-212.570	183.940	96.370
Årets resultat		-181.520		-181.520
Årets opskrivning			620.972	620.972
<b>Egenkapital 31-12-2018</b>	<b>125.000</b>	<b>-394.090</b>	<b>804.912</b>	<b>535.822</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2018	2017	
<b>1. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	2.577.889	2.577.889	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.783	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.583.672</b>	<b>2.577.889</b>	
Opskrivninger primo	183.940	0	
Årets opskrivninger	620.972	183.940	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>804.912</b>	<b>183.940</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-786.829	-685.074	
Årets afskrivninger	-101.755	-101.755	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-888.584</b>	<b>-786.829</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.500.000</b>	<b>1.975.000</b>	
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Kostpris primo	32.788	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	63.101	
Afgang i årets løb	0	-30.313	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.788</b>	<b>32.788</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-6.607	-3.718	
Årets afskrivninger	-4.405	-4.405	
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	1.516	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-11.012</b>	<b>-6.607</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.776</b>	<b>26.181</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	571.318	66.198	330.433
	<b>571.318</b>	<b>66.198</b>	<b>330.433</b>

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev, kr. 1.000.000 med sikkerhed i selskabets ejendom, som i årsregnskabet er indregnet til kr. 2.500.000. Dertil har kreditforeningen pant for restgælden.