

SKIVEHUS ApS

Hobrovej 319
9200 Aalborg SV

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/06/2019

Peter Balling
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SKIVEHUS ApS
Hobrovej 319
9200 Aalborg SV

Telefonnummer: 25100100

CVR-nr: 33267665

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for SKIVEHUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 25/06/2019

Direktion

Peter Balling

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme, samt anden dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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 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 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

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og 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.

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		825.066	815.979
Resultat af ordinær primær drift		825.066	938.411
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	122.432
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		22.084	233
Øvrige finansielle omkostninger	1	-172.065	-173.022
Ordinært resultat før skat		675.085	765.622
Skat af årets resultat		-149.680	-232.862
Årets resultat		525.405	532.760
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		525.405	532.760
I alt		525.405	532.760

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		14.265.499	14.265.499
Materielle anlægsaktiver i alt	2	14.265.499	14.265.499
Anlægsaktiver i alt		14.265.499	14.265.499
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		963.421	153.515
Tilgodehavender i alt		963.421	153.515
Likvide beholdninger		66	5.966
Omsætningsaktiver i alt		963.487	159.481
Aktiver i alt		15.228.986	14.424.980

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.782.899	4.257.494
Egenkapital i alt		4.907.899	4.382.494
Hensættelse til udskudt skat		1.418.051	1.320.970
Hensatte forpligtelser i alt		1.418.051	1.320.970
Gæld til realkreditinstitutter		5.460.811	5.954.138
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	5.460.811	5.954.138
Gæld til realkreditinstitutter		477.796	172.612
Gæld til banker		2.416.308	2.347.973
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.700	30.433
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	0
Skyldig selskabsskat		62.719	10.120
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		416.702	206.240
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.442.225	2.767.378
Gældsforpligtelser i alt		8.903.036	8.721.516
Passiver i alt		15.228.986	14.424.980
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	4.257.494	4.382.494
Årets resultat		525.405	525.405
Egenkapital, ultimo	125.000	4.782.899	4.907.899

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	172.065	173.022
	172.065	173.022

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2018 kr.	2017 kr.
Investerings ejendomme		
Kostpris primo	11.251.522	11.251.522
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	11.251.522	11.251.522
Dagsværdiregulering primo	2.891.545	2.891.545
Årets regulering	0	122.432
Opskrivninger ultimo	2.891.545	2.891.545
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.265.499	14.265.499

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettohuslejeindtægt for 2019 på tkr. 856. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6%, som ledelsen med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderer pålidelig. Der er tale om en ejendom, der er lejet ud til en velkonsolideret virksomhed indenfor sektoren detailhandel (Aldi). Ejendommen er beliggende i Skive City Vest området.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.938.607	477.796	5.460.811	3.546.627
	5.938.607	477.796	5.460.811	3.546.627

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendom er opskrevet til vurderet dagsværdi, som er fastsat med baggrund i en konkret vurdering foretaget af ledelsen.

Investeringsejendom er indregnet til en vurderet værdi på tkr. 14.265.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettohusleje for 2019 på tkr. 856.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6%, som ledelsen med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderer pålidelig.

Der er tale om en ejendom, der er lejet ud til en velkonsolideret virksomhed indenfor sektoren detailhandel (Aldi). Lejer kan tidligst opsige til fraflytning i 2021. Ejendommen er beliggende i Skive.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af en vurderet dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom.

Værdiansættelsen af investeringsejendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling

og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv ca. tkr. -1.097 og ca. tkr. +1.297.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. tkr. 5.939 er afgivet pant i selskabets ejendom bogført til tkr. 14.265.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 2.416 er endvidere udstedt ejerpantebrev på tkr. 2.290

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0