

SKANSEN, EBELTOFT ApS

Astervej 13
8471 Sabro

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

11/11/2020

Jan Berg Johansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SKANSEN, EBELTOFT ApS
Astervej 13
8471 Sabro

CVR-nr: 34076979
Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for SKANSEN, EBELTOFT 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sabro, den 04/11/2020

Direktion

Jan Berg Johansen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et resultat på DKK 1.594.613, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på DKK 8.551.165.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Som følge af selskabets aktivitet, forventer selskabet en begrænset påvirkning af konsekvenserne af Covid-19. Selskabet følger udviklingen tæt - både i samfundet og internt i selskabet - og handler i henhold til udviklingen, men har en forventning om, at driften kan fortsætte forholdsmæssigt upåvirket gennem hele forløbet.

Herudover er der efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som

en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SKANSEN, EBELTOFT ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.743.865	1.651.832
Resultat af ordinær primær drift		1.743.865	1.651.832
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.285.844	3.966.430
Andre finansielle indtægter		0	49
Øvrige finansielle omkostninger		-984.408	-548.558
Ordinært resultat før skat		2.045.301	5.069.753
Skat af årets resultat	1	-450.688	-1.115.189
Årets resultat		1.594.613	3.954.564
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.000.000
Overført resultat		1.594.613	2.954.564
I alt		1.594.613	3.954.564

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		37.500.000	36.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	37.500.000	36.000.000
Anlægsaktiver i alt		37.500.000	36.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		700.000	0
Andre tilgodehavender		23.790	0
Periodeafgrænsningsposter		17.065	68.476
Tilgodehavender i alt		740.855	68.476
Likvide beholdninger		401.883	1.094.368
Omsætningsaktiver i alt		1.142.738	1.162.844
Aktiver i alt		38.642.738	37.162.844

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		5.551.165	3.956.552
Forslag til udbytte		0	1.000.000
Egenkapital i alt		8.551.165	7.956.552
Hensættelse til udskudt skat		3.370.956	3.024.307
Hensatte forpligtelser i alt		3.370.956	3.024.307
Gæld til realkreditinstitutter		24.508.813	24.129.625
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	24.508.813	24.129.625
Gæld til realkreditinstitutter		367.383	318.636
Modtagne forudbetalinger fra kunder		813.067	787.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.286	58.075
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		618.245	514.206
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		387.823	373.593
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.211.804	2.052.360
Gældsforpligtelser i alt		26.720.617	26.181.985
Passiver i alt		38.642.738	37.162.844

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	3.000.000	3.956.552	1.000.000	7.956.552
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	1.594.613	0	1.594.613
Egenkapital, ultimo	3.000.000	5.551.165	0	8.551.165

Virksomhedskapitalen består af nom. 3.000.000 stk á 1 kr.

D. 20. januar 2017 er virksomhedskapitalen forhøjet fra 80.000 kr. til 3.000.000 kr. Der er derudover ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelse 30. november 2011.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	104.039	229.082
Ændring af udskudt skat	346.649	886.107
	450.688	1.115.189

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Kostpris primo	22.818.389	22.784.819
Tilgang	0	33.570
Kostpris ultimo	22.818.389	22.818.389
Regulering til dagsværdi primo	13.181.611	9.215.181
Årets Regulering til dagsværdi	1.500.000	3.966.430
Regulering til dagsværdi ultimo	14.681.611	13.181.611
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.500.000	36.000.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt et afkastkrav på 5,0%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,4 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 4,2 mio. kr.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	24.876.196	367.383	24.508.813	21.492.073
	24.876.196	367.383	24.508.813	21.492.073

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med VZ Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.876 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 38.000 t.kr.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Ingen ansatte.