

Ejendomsselskabet SK ApS

Old Gyde 74

5620 Glamsbjerg

CVR-nr. 36021136

Årsrapport

01-10-2018 - 30-09-2019

(Opstillet uden revision eller review)

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19-12-2019

Brian Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	1
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2018 - 30-09-2019 for Ejendomsselskabet SK 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. 30-09-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2018 - 30-09-2019.

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

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19-12-2019

Direktion

Brian Jensen

Direktør

Ejendomsselskabet SK ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet SK ApS Old Gyde 74 5620 Glamsbjerg
CVR-nr.	36021136
Stiftelsesdato	25-06-2014
Hjemsted	Assens
Regnskabsår	01-10-2018 - 30-09-2019
Direktion	Brian Jensen , Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i detailhandel samt udlejning af ejendom med mere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2018 - 30-09-2019 udviser et resultat på kr. -205.584, og selskabets balance pr. 30-09-2019 udviser en balancesum på kr. 3.432.520, og en egenkapital på kr. 759.901.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende. Dog forventeligt i forhold til de udforuset hændelser/udfordringer der har været i regnskabsperioden.

Selskabets forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SK ApS for 2018/19 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

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 ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. 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 på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	60%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger:	20-40 år	60 %
Produktionsanlæg og maskiner:	5-10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-10 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'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

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.

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.

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 for betalte acontoskatter.

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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		99.436	1.319.347
Personaleomkostninger	1	-108.235	-156.479
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-143.263	-103.216
Driftsresultat		-152.062	1.059.652
Andre finansielle indtægter	2	0	116.250
Finansielle omkostninger	3	-97.489	-240.693
Resultat før skat		-249.551	935.209
Skat af årets resultat	4	43.967	-237.759
Årets resultat		-205.584	697.450
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-205.584	697.450
Resultatdisponering		-205.584	697.450

Ejendomsselskabet SK ApS

Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Goodwill		78.000	104.000
Immaterielle anlægsaktiver		78.000	104.000
Grunde og bygninger		2.373.513	2.407.446
Produktionsanlæg og maskiner		63.500	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		443.989	535.598
Materielle anlægsaktiver		2.881.002	2.943.044
Anlægsaktiver		2.959.002	3.047.044
Fremstillede varer og handelsvarer		397.896	407.946
Varebeholdninger		397.896	407.946
Andre tilgodehavender		478	15.316
Periodeafgrænsningsposter		9.630	9.630
Tilgodehavender		10.108	24.946
Likvide beholdninger		65.514	426.134
Omsætningsaktiver		473.518	859.026
Aktiver		3.432.520	3.906.070

Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		709.901	915.486
Egenkapital		759.901	965.486
Hensættelser til udskudt skat		967	44.934
Hensatte forpligtelser		967	44.934
Gæld til realkreditinstitutter		948.911	1.007.696
Gæld til banker		968.697	981.478
Langfristede gældsforpligtelser		1.917.608	1.989.174
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		135.000	133.480
Gæld til banker		2.892	309
Gæld til tilknyttede virksomheder		571.701	557.113
Selskabsskat		0	202.130
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		41.049	9.942
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.402	3.502
Kortfristede gældsforpligtelser		754.044	906.476
Gældsforpligtelser		2.671.652	2.895.650
Passiver		3.432.520	3.906.070
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Ejendomsselskabet SK ApS

Egenkapitalopgørelsen

		Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 01-10-2018	50.000			50.000
Årets resultat	915.485	-205.584		709.901
Egenkapital 30-09-2019	965.485	-205.584		759.901

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2018/19	2017/18
1. Personaleomkostninger		
	2018/19	2017/18
Lønninger	101.579	149.843
Pensioner	3.408	2.272
Andre omkostninger til social sikring	1.949	226
Andre personaleomkostninger	1.299	4.138
	<u>108.235</u>	<u>156.479</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	116.250
	<u>0</u>	<u>116.250</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	22.284	12.530
Andre finansielle omkostninger	75.205	228.163
	<u>97.489</u>	<u>240.693</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets skat	0	202.130
Regulering udskudt skat	-43.967	35.629
	<u>-43.967</u>	<u>237.759</u>

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er stillet pant i ejendomme til sikkerhed for prioritetsgæld.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Brian Jensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-122244989309
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2019 kl.: 17:41:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

Brian Jensen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-122244989309
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2019 kl.: 17:41:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 6592db11pRpw32082689

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.