

# Skalborn ApS

Søndersøparken 17 B, st. 3, 8800 Viborg

CVR-nr. 37 35 75 10

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2018.

---

Hans Søndergård Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Skalborn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. maj 2018

**Direktion**

Hans Søndergård Larsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Skalborn ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Skalborn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 16. maj 2018

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

### **Henrik Lundsgaard**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 27708

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Skalborn ApS Søndersøparken 17 B, st. 3 8800 Viborg
	CVR-nr.: 37 35 75 10
	Stiftet: 11. januar 2016
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Hans Søndergård Larsen
<b>Revisor</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Modervirksomhed</b>	Hans Søndergård Larsen ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skalborn ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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	50 år	75 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisation sværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 Skalborn 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 nettorealisation sværdi.

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 måles til amortiseret værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2017</u>	<u>11/1 - 31/12 2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.463.471</b>	<b>2.318.050</b>
1 Personaleomkostninger	-303.305	-302.934
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-263.041</u>	<u>-241.121</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.897.125</b>	<b>1.773.995</b>
Finansielle indtægter	11.540	0
Finansielle omkostninger	<u>-889.105</u>	<u>-1.036.181</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.019.560</b>	<b>737.814</b>
Skat af årets resultat	<u>-211.764</u>	<u>-164.006</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>807.796</b>	<b>573.808</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>807.796</u>	<u>573.808</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>807.796</b>	<b>573.808</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>53.745.018</u>	<u>54.008.059</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.745.018</u>	<u>54.008.059</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>53.745.018</u></b>	<b><u>54.008.059</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	236.897
Periodeafgrænsningsposter	<u>47.232</u>	<u>12.414</u>
Tilgodehavender i alt	<u>47.232</u>	<u>249.311</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>47.232</u></b>	<b><u>249.311</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>53.792.250</u></b>	<b><u>54.257.370</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4 Overkurs ved stiftelse	0	0
5 Overført resultat	11.381.604	10.573.808
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.381.604</b>	<b>11.573.808</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	254.000	26.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>254.000</b>	<b>26.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	37.056.184	37.976.202
7 Deposita	750.384	776.217
Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.806.568	38.752.419
Kortfristet del af langfristet gæld	841.000	425.000
Gæld til pengeinstitutter	2.107.640	3.005.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.392	33.671
Gæld til tilknyttede virksomheder	130.779	9.009
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	138.006
Anden gæld	98.337	143.584
Periodeafgrænsningsposter	108.930	149.963
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.350.078	3.905.143
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.156.646</b>	<b>42.657.562</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>53.792.250</b>	<b>54.257.370</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	1/1 - 31/12 2017	11/1 - 31/12 2016
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	298.864	302.934
Andre omkostninger til social sikring	3.408	0
Personaleomkostninger i øvrigt	1.033	0
	<u><b>303.305</b></u>	<u><b>302.934</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	54.249.180	0
Tilgang i årets løb	0	54.249.180
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>54.249.180</b></u>	<u><b>54.249.180</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	-241.121	0
Årets afskrivninger	-263.041	-241.121
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-504.162</b></u>	<u><b>-241.121</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>53.745.018</b></u>	<u><b>54.008.059</b></u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	1.000.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	1.000.000
	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>1.000.000</b></u>
<b>4. Overkurs ved stiftelse</b>		
Overkurs ved stiftelse	0	10.000.000
Overført til overført resultat	0	-10.000.000
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	10.573.808	0
Årets overførte overskud eller underskud	807.796	573.808
Overført fra overkurs ved stiftelse	0	10.000.000
	<u><b>11.381.604</b></u>	<u><b>10.573.808</b></u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	37.897.184	38.401.202
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-841.000</u>	<u>-425.000</u>
	<u><b>37.056.184</b></u>	<u><b>37.976.202</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>34.498.000</u>	<u>36.147.000</u>
<b>7. Deposita</b>		
Deposita	<u>750.384</u>	<u>776.217</u>
	<u><b>750.384</b></u>	<u><b>776.217</b></u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 37.897 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 53.745 tkr.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hans Søndergård Larsen ApS, CVR-nr. 33 37 57 86 som administrationsselskab 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.