

Skrillinge Bolig ApS

Albanigade 44, 1.
5000 Odense C
CVR-nr. 38260715

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.04.2019

Dirigent

Navn: Rene Søgaard Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skrillinge Bolig ApS
Albanigade 44, 1.
5000 Odense C

CVR-nr.: 38260715

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Christian Poulsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Skrillinge Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24.04.2019

Direktion

Christian Poulsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Skrillinge Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skrillinge Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 24.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Heino Hyllested Tholsgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34511

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er opførelse, køb og salg af fast ejendom samt investering i selskaber, der driver opførelse, køb og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende, men kan begrundes med, at ejendommen kun har været udlejet i halvdelen af regnskabsåret.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommene er målt ud fra et afkastkrav på 5,10%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelse af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden henvises til note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(300.596)	(19.420)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		97.408	0
Driftsresultat		(203.188)	(19.420)
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(52.016)	0
Andre finansielle omkostninger		(513.471)	(39.581)
Resultat før skat		(768.675)	(59.001)
Skat af årets resultat		169.109	18.535
Årets resultat		(599.566)	(40.466)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(599.566)	(40.466)
		(599.566)	(40.466)

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		42.318.045	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	28.225.598
Materielle anlægsaktiver	2	42.318.045	28.225.598
Anlægsaktiver		42.318.045	28.225.598
Udskudt skat		187.644	18.535
Andre tilgodehavender		16.644	0
Tilgodehavender		204.288	18.535
Likvide beholdninger		44.552	0
Omsætningsaktiver		248.840	18.535
Aktiver		42.566.885	28.244.133

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.659.968</u>	<u>(40.466)</u>
Egenkapital		<u>6.159.968</u>	<u>9.534</u>
Deposita		<u>380.850</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>380.850</u>	<u>0</u>
Bankgæld		32.915.379	15.888.759
Modtagne forudbetalinger fra kunder		303.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		148.382	4.375.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.644.106	0
Anden gæld		<u>15.000</u>	<u>7.970.840</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>36.026.067</u>	<u>28.234.599</u>
Gældsforpligtelser		<u>36.406.917</u>	<u>28.234.599</u>
Passiver		<u>42.566.885</u>	<u>28.244.133</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(40.466)	9.534
Kapitalforhøjelse	450.000	6.300.000	6.750.000
Årets resultat	0	(599.566)	(599.566)
Egenkapital ultimo	500.000	5.659.968	6.159.968

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	Investe- rings- ejendomme	Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	kr.	kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	28.225.598
Overførsler	42.220.637	(42.220.637)
Tilgange	<u>0</u>	<u>13.995.039</u>
Kostpris ultimo	<u>42.220.637</u>	<u>0</u>
Årets opskrivninger	<u>97.408</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>97.408</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>42.318.045</u>	<u>0</u>

Selskabet anvender den afkastbaserede metode til at fastsætte dagsværdien af investeringsejendommen, hvorfor dagsværdien af selskabets investeringsejendom afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendoms- værdi	Egen- kapital
	kr.	kr.
6,10%	35.443.096	797.507
5,60%	38.573.654	3.239.342
5,10% (indregnet værdi i årsrapporten)	42.318.046	6.159.968
4,60%	46.876.437	9.715.513
4,10%	47.387.377	14.138.264

* ved en skatteprocent på 22%

Selskabet har anvendt et afkast på 5,10% pr. 31.12.2018. Deposita er tillagt ved opgørelse af dagsværdien. Ejendommene anvendes til boligudlejning, og har beliggenhed i Middelfart. Ejendommene udgør 2.652 M², og består af 28 lejemål.

Ejendommen er ikke fuldt udlejet pr. 31.12.2018.

Noter

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser	
Deposita	380.850
	380.850

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med RCC ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld på 32.915 t.kr. pr. 31.12.2018 er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 34.980 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.318 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Der er manglende sammenlignelighed, da sidste regnskabsperiode udgjorde mindre end 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af øvrige rentekomkostninger.

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivitet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til geninvindingsværdi, hvis den er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapital af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for en pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rene Søgaard Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-684394578604

IP: 217.63.xxx.xxx

2019-04-24 07:55:57Z

NEM ID 

Per Therkelsen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:71111845

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-04-24 10:21:24Z

NEM ID 

Christian Poulsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-317022866183

IP: 178.155.xxx.xxx

2019-04-30 14:45:45Z

NEM ID 

Heino Tholsgaard

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:11756506

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-05-01 05:02:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EAZZE-00M80-WAC8U-EDJGM-MJ5Y2-KVKWB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>