

**Skovsø**  
**Ejendomsanpartsselskab**  
Hans Tausensgade 32  
4200 Slagelse  
CVR-nr. 70021714

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.02.2018

**Dirigent**

---

Navn: Niels Henrik Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Skovsø Ejendomsanpartsselskab  
Hans Tausensgade 32  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 70021714  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Niels Henrik Pedersen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Skovsø Ejendomsanpartsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 02.02.2018

### Direktion

Niels Henrik Pedersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Skovsø Ejendomsanpartsselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovsø Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Slagelse, den 02.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 11503

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje fast ejendom med henblik på udlejning.

### Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 97 t.kr. mod et overskud sidste år på 66 t.kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>154.955</b>	<b>146.517</b>
Andre finansielle indtægter	1	35.525	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(58.538)</u>	<u>(57.050)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>131.942</b>	<b>89.467</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(34.912)</u>	<u>(23.032)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>97.030</u></b>	<b><u>66.435</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		52.900	51.700
Overført resultat		<u>44.130</u>	<u>14.735</u>
		<b><u>97.030</u></b>	<b><u>66.435</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		8.080.929	8.080.929
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>8.080.929</u>	<u>8.080.929</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>8.080.929</u>	 <u>8.080.929</u>
 Andre tilgodehavender		44.900	0
Periodeafgrænsningsposter		11.072	21.394
<b>Tilgodehavender</b>		<u>55.972</u>	<u>21.394</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>0</u>	 <u>26.331</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>55.972</u>	 <u>47.725</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>8.136.901</u>	 <u>8.128.654</u>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		2.731.481	2.687.351
Forslag til udbytte for regnskabsåret		52.900	51.700
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.984.381</u></b>	<b><u>2.939.051</u></b>
Udskudt skat		767.132	757.310
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>767.132</u></b>	<b><u>757.310</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.099.360	4.095.525
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>4.099.360</u></b>	<b><u>4.095.525</u></b>
Bankgæld		13.483	0
Deposita		210.374	211.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	84.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.303	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		25.868	21.303
Periodeafgrænsningsposter		0	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>286.028</u></b>	<b><u>336.768</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.385.388</u></b>	<b><u>4.432.293</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>8.136.901</u></b>	<b><u>8.128.654</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	2.687.351	51.700	2.939.051
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(51.700)	(51.700)
Årets resultat	0	44.130	52.900	97.030
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>2.731.481</b>	<b>52.900</b>	<b>2.984.381</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	35.525	0
	<b>35.525</b>	<b>0</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	56.251	55.886
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	778	700
Øvrige finansielle omkostninger	1.509	464
	<b>58.538</b>	<b>57.050</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	25.090	20.603
Ændring af udskudt skat	9.822	2.429
	<b>34.912</b>	<b>23.032</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo		4.873.310
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>4.873.310</b>
Opskrivninger primo		3.280.173
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>3.280.173</b>
Af- og nedskrivninger primo		(72.554)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(72.554)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>8.080.929</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	200	1000	200.000
	<b>200</b>		<b>200.000</b>
			<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter			3.253.428
			<b>3.253.428</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lika Holding ApS som administrationselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.900 t.kr. i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 på 8.081 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.