



Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S

c/o Lindsgren Rechnagel ApS, Ejendomsadministration, Jernbanegade 32, 4000 Roskilde

CVR-nr. 73 50 51 19

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2018.

Henning Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. november 2018

Direktion

Henning Jørgensen

Bestyrelse

Hans-Martin Hjortshøj Madsen
formand

Henning Jørgensen

Bjarne Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Holbæk, den 26. november 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Kristian K. Jensen
statsautoriseret revisor
mne34129

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S c/o Lindsgren Rechnagel ApS, Ejendomsadministration Jernbanegade 32 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 73 50 51 19
	Stiftet: 1. februar 1984
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Bestyrelse	Hans-Martin Hjortshøj Madsen, formand Henning Jørgensen Bjarne Nielsen
Direktion	Henning Jørgensen
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i, gennem projektudvikling, nybyggeri og opkøb, at eje og/eller drive fast ejendom, samt dertil hørende virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 5.217 t.kr. mod 5.340 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.166 t.kr. mod 2.281 t.kr. sidste år. Selskabets balance udviser pr. 30. september 2018 en egenkapital på 22.152 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme	5.217.474	5.340
Andre eksterne omkostninger	-476.856	-352
Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme	-844.619	-855
Bruttoresultat	3.895.999	4.133
1 Personaleomkostninger	-418.080	-417
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-259.481	-262
Driftsresultat	3.218.438	3.454
Andre finansielle omkostninger	-441.808	-530
Resultat før skat	2.776.630	2.924
3 Skat af årets resultat	-611.100	-643
Årets resultat	2.165.530	2.281
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.057.500	1.058
Overføres til overført resultat	1.108.030	1.223
Disponeret i alt	2.165.530	2.281

Balance 30. september

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	55.231.154	55.488
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	3
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.231.154</u>	<u>55.491</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.231.154</u>	<u>55.491</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>59.154</u>	<u>82</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>59.154</u>	<u>82</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.647.017</u>	<u>1.426</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.706.171</u>	<u>1.508</u>
	Aktiver i alt	<u>56.937.325</u>	<u>56.999</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	7.050.000	7.050
7 Overkurs ved emission	135.800	136
8 Overført resultat	13.909.029	12.801
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.057.500	1.058
Egenkapital i alt	22.152.329	21.045
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.580.519	4.385
Hensatte forpligtelser i alt	4.580.519	4.385
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	26.589.847	27.997
Deposita	1.264.894	1.401
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.854.741	29.398
Kortfristet del af langfristet gæld	1.421.107	1.294
Modtagne forudbetalinger fra kunder	258.411	157
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.178	38
Selskabsskat	367.470	429
Anden gæld	297.570	253
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.349.736	2.171
Gældsforpligtelser i alt	30.204.477	31.569
Passiver i alt	56.937.325	56.999
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	412.984	412
Andre omkostninger til social sikring	5.096	5
	418.080	417
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	257.051	257
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.430	5
	259.481	262
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	415.470	448
Årets regulering af udskudt skat	195.630	195
	611.100	643
	30/9 2018 kr.	30/9 2017 t.kr.
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017	56.448.271	56.448
Kostpris 30. september 2018	56.448.271	56.448
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-960.066	-703
Årets af-/nedskrivninger	-257.051	-257
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	-1.217.117	-960
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	55.231.154	55.488

Noter

	30/9 2018 kr.	30/9 2017 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2017	48.555	49
Kostpris 30. september 2018	48.555	49
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-46.126	-41
Årets af-/nedskrivninger	-2.429	-5
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	-48.555	-46
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	0	3
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	7.050.000	7.050
	7.050.000	7.050
<p>Aktiekapitalen består af 1.410 aktier a 5.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
7. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. oktober 2017	135.800	136
	135.800	136
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	12.800.999	11.578
Årets overførte overskud eller underskud	1.108.030	1.223
	13.909.029	12.801
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2017	1.057.500	1.058
Udloddet udbytte	-1.057.500	-1.058
Udbytte for regnskabsåret	1.057.500	1.058
	1.057.500	1.058

Noter

	30/9 2018 kr.	30/9 2017 t.kr.
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	28.010.954	29.291
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.421.107</u>	<u>-1.294</u>
	<u>26.589.847</u>	<u>27.997</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>20.750.641</u>	<u>22.165</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.011 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 55.231 t.kr.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 30. september 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renterindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer 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.

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 forventede 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:

Bygninger, boliglejemål	50 år
Bygninger, erhvervslejemål	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8-10 år

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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