



Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S

c/o Grete Lindsgren, Jernbanegade 32, 4000 Roskilde

CVR-nr. 73 50 51 19

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017

Henning Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. november 2017

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 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 28. november 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Kristian K. Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S c/o Grete Lindsgren Jernbanegade 32 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 73 50 51 19
	Stiftet: 1. februar 1984
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
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 5.340 t.kr. mod 5.190 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.281 t.kr. mod 1.902 t.kr. sidste år. Selskabets balance udviser pr. 30. september 2017 en egenkapital på 21.044 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme	5.339.621	5.190
Andre eksterne omkostninger	-352.170	-422
Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme	-855.221	-966
Bruttoresultat	4.132.230	3.802
1 Personaleomkostninger	-416.908	-413
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-261.907	-262
Driftsresultat	3.453.415	3.127
Andre finansielle indtægter	1	0
Andre finansielle omkostninger	-528.893	-689
Resultat før skat	2.924.523	2.438
3 Skat af årets resultat	-643.545	-536
Årets resultat	2.280.978	1.902
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.057.500	1.057
Overføres til overført resultat	1.223.478	845
Disponeret i alt	2.280.978	1.902

Balance 30. september

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	55.488.205	55.745
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.429	8
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.490.634</u>	<u>55.753</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.490.634</u>	<u>55.753</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>81.851</u>	<u>146</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>81.851</u>	<u>146</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.425.641</u>	<u>847</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.507.492</u>	<u>993</u>
	Aktiver i alt	<u>56.998.126</u>	<u>56.746</u>

Balance 30. september

	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	7.050.000	7.050
7 Overkurs ved emission	135.800	136
8 Overført resultat	12.801.000	11.578
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.057.500	1.058
Egenkapital i alt	21.044.300	19.822
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.384.889	4.190
Hensatte forpligtelser i alt	4.384.889	4.190
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	27.996.653	29.276
Deposita	1.400.895	1.395
Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.397.548	30.671
Kortfristet del af langfristet gæld	1.293.653	1.255
Modtagne forudbetalinger fra kunder	156.583	83
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.126	133
Selskabsskat	429.448	341
Anden gæld	253.579	251
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.171.389	2.063
Gældsforpligtelser i alt	31.568.937	32.734
Passiver i alt	56.998.126	56.746

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	411.903	407
Andre omkostninger til social sikring	5.005	5
Personaleomkostninger i øvrigt	0	1
	416.908	413
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	4.856	5
	261.907	262
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	448.448	341
Årets regulering af udskudt skat	195.097	195
	643.545	536
	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2016	56.448.271	56.448
Kostpris 30. september 2017	56.448.271	56.448
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-703.015	-446
Årets af-/nedskrivninger	-257.051	-257
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	-960.066	-703
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	55.488.205	55.745

Noter

	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2016	48.555	49
Kostpris 30. september 2017	48.555	49
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-41.270	-36
Årets af-/nedskrivninger	-4.856	-5
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	-46.126	-41
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	2.429	8
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	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 2016	135.800	136
	135.800	136
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	11.577.522	10.733
Årets overførte overskud eller underskud	1.223.478	845
	12.801.000	11.578
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2016	1.057.500	705
Udloddet udbytte	-1.057.500	-705
Udbytte for regnskabsåret	1.057.500	1.058
	1.057.500	1.058

Noter

	30/9 2017 kr.	30/9 2016 t.kr.
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	29.290.306	30.531
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.293.653</u>	<u>-1.255</u>
	<u>27.996.653</u>	<u>29.276</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>22.165.072</u>	<u>23.604</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.290 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 55.488 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital

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.

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.

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 nominal værdi.