



Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S

c/o Grete Lindsgren, Jernbanegade 32, 4000 Roskilde

CVR-nr. 73 50 51 19

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. januar 2017

Henning Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. januar 2017

Direktion

Henning Jørgensen

Bestyrelse

Hans-Martin Hjortshøj Madsen
formand

Henning Jørgensen

Bjarne Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skibby Hovedgade A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 2. januar 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Hans H. Hansen
statsautoriseret revisor

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
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Hans-Martin Hjortshøj Madsen, formand Henning Jørgensen Bjarne Nielsen
Direktion	Henning Jørgensen
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 5.192 t.kr. mod 4.933 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.902 t.kr. mod 1.752 t.kr. sidste år. Selskabets balance udviser pr. 30. september 2016 en egenkapital på 19.821 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	5.191.958	4.933
Andre eksterne omkostninger	-423.326	-361
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-965.390	-1.049
Bruttoresultat	3.803.242	3.523
1 Personaleomkostninger	-412.915	-406
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-261.907	-49
Driftsresultat	3.128.420	3.068
3 Andre finansielle omkostninger	-689.891	-803
Resultat før skat	2.438.529	2.265
4 Skat af årets resultat	-536.493	-513
Årets resultat	1.902.036	1.752
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.057.500	705
Overføres til overført resultat	844.536	1.047
Disponeret i alt	1.902.036	1.752

Balance 30. september

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	55.745.256	56.002
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.285	12
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.752.541</u>	<u>56.014</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>55.752.541</u>	<u>56.014</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	128.203	96
Tilgodehavender i alt	<u>128.203</u>	<u>96</u>
Likvide beholdninger	847.444	88
Omsætningsaktiver i alt	<u>975.647</u>	<u>184</u>
Aktiver i alt	<u>56.728.188</u>	<u>56.198</u>

Balance 30. september

	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
7 Aktiekapital	7.050.000	7.050
8 Overkurs ved emission	135.800	136
9 Overført resultat	11.577.522	10.733
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.057.500	705
Egenkapital i alt	19.820.822	18.624
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.189.792	3.995
Hensatte forpligtelser i alt	4.189.792	3.995
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	29.275.603	30.525
Deposita	1.395.310	1.337
Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.670.913	31.862
Kortfristet del af langfristet gæld	1.255.387	1.173
Modtagne forudbetalinger fra kunder	83.095	49
Leverandører af varer og tjenesteydelser	132.914	81
Selskabsskat	341.396	239
Anden gæld	233.869	175
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.046.661	1.717
Gældsforpligtelser i alt	32.717.574	33.579
Passiver i alt	56.728.188	56.198
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Nærtstående parter		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	406.758	402
Andre omkostninger til social sikring	5.057	4
Personalemkostninger i øvrigt	1.100	0
	<u>412.915</u>	<u>406</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	257.051	44
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.856	5
	<u>261.907</u>	<u>49</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	689.891	803
	<u>689.891</u>	<u>803</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	341.396	239
Årets regulering af udskudt skat	195.097	274
	<u>536.493</u>	<u>513</u>

Noter

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015	56.448.271	56.448
Kostpris 30. september 2016	56.448.271	56.448
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-445.964	-402
Årets af-/nedskrivninger	-257.051	-44
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	-703.015	-446
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	55.745.256	56.002
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2015	48.555	49
Kostpris 30. september 2016	48.555	49
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-36.414	-32
Årets af-/nedskrivninger	-4.856	-5
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	-41.270	-37
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	7.285	12
7. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. oktober 2015	7.050.000	7.050
	7.050.000	7.050
Aktiekapitalen består af 1.410 aktier a 5.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
8. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. oktober 2015	135.800	136
	135.800	136

Noter

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	10.732.986	9.686
Årets overførte overskud eller underskud	<u>844.536</u>	<u>1.047</u>
	<u>11.577.522</u>	<u>10.733</u>

10. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. oktober 2015	705.000	564
Udloddet udbytte	-705.000	-564
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.057.500</u>	<u>705</u>
	<u>1.057.500</u>	<u>705</u>

11. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.255.387	23.603.802	30.530.989	31.697
Deposita	<u>0</u>	<u>1.395.310</u>	<u>1.395.310</u>	<u>1.337</u>
	<u>1.255.387</u>	<u>24.999.112</u>	<u>31.926.299</u>	<u>33.034</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.531 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 55.745 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 3.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

13. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Madsen Skibby Holding ApS

BLC Industries A/S, Skibby

MiKas ApS

H.E.J. Holding, Frederikssund ApS, Frederikssund

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Ledelsen har foretaget ændring i skøn af scrapværdierne for selskabets ejendomsportefølje, som medfører en forhøjelse af de årlige bygningsafskrivninger fra 44 t.kr. til 257 t.kr.

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 investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 omfatter renteindtægter 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 på 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 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:

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 - 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 generalforsamlingen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.