

Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS  
Toftegårdsvej 18, 5800 Nyborg

CVR.NR 75 54 62 11

Årsregnskab 2017/2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
17. December 2018



---

Christina Harpsøe  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6
Noter.....	7

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS Skaboeshusevej 103 5800 Nyborg
	CVR.nr: 75 54 62 11
	Stiftet: 11. oktober 1984
	Hjemsted: Nyborg
	Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Hans Christian Munck
Pengeinstitut	SEB Postboks 100 0900 København C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 – 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Nyborg, den 17. december 2018

Direktionen



---

Hans Christian Munck

## **LEDELSESBERETNING**

Selskabets hovedaktivitet er at besidde fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er i løbet af 2017 og 2018 opført 32 lejligheder der udlejes til beboelse. Der forventes et overskud i de kommende regnskabsår.

Årets resultat udgør et underskud på 570 tdkk.

Resultatet anses ikke for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. oktober - 30. september**

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		-392.782	-392.782
Administrationsomkostninger		<u>-206.818</u>	<u>-206.818</u>
<b>Driftsresultat</b>		-599.599	-599.599
Finansielle indtægter	2	1.157	6.857
Finansielle omkostninger	3	<u>-94.892</u>	<u>-</u>
<b>Resultat før skat</b>		-693.334	-592.743
Skat af årets resultat	4	<u>121.448</u>	<u>61.035</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>-571.885</u></u>	<u><u>-531.708</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		-	-
Overført overskud		<u>-571.885</u>	<u>-531.708</u>
<b>I alt</b>		<u><u>-571.885</u></u>	<u><u>-531.708</u></u>

**BALANCE 30. september**

	Note	2017 kr.	2017 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		32.333.538	2.712.527
Anlægsaktiver under udførelse		-	1.509.989
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>32.333.538</u>	<u>4.222.516</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>32.333.538</u>	<u>4.222.516</u>
Tilgodehavende selskabsskat		64.594	62.022
Udskudt skatteaktiv		327.996	271.141
Tilgodehavender i tilknyttede selskaber	6	-	3.634.975
Andre tilgodehavender		253.370	280.418
Periodeafgrænsningsposter		4.489	54.805
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>650.448</u>	<u>4.303.362</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>650.448</u>	<u>4.303.362</u>
<b>AKTIVER</b>		<u><u>32.983.986</u></u>	<u><u>8.525.878</u></u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital		300.000	300.000
Overført resultat		7.247.993	7.819.878
<b>EGENKAPITAL</b>	7	<u>7.547.993</u>	<u>8.119.878</u>
Selskabsskat		-	-
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	24.422.559	-
Anden gæld		663.435	56.000
Periodeafgrænsningsposter		350.000	350.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>25.435.994</u>	<u>406.000</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<u>25.435.994</u>	<u>406.000</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>32.983.986</u></u>	<u><u>8.525.878</u></u>
Eventualposter mv.	8		

## **Note 1: ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Koncernregnskabet**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sølystgaard Holding ApS.

### **Generelt om indregning eller 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter for udlejning af lokaler. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger, herunder afskrivninger, der fholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.



### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger.....	20 år	0%

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 realkreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontaktværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## NOTER

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Note 2. Finansielle indtægter</b>		
Finansielle institutioner	-	-
Tilknyttede virksomheder	1.157	6.857
	<u>1.157</u>	<u>6.857</u>
<b>Note 3. Finansielle omkostninger</b>		
Tilknyttede virksomheder	94.892	-
	<u>94.892</u>	<u>-</u>
<b>Note 4. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-64.594	-62.022
Regulering af udskudt skat	-56.855	987
	<u>-121.448</u>	<u>-61.035</u>
<b>Note 5. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver under udførelse</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. oktober	1.509.989	5.379.701
Tilgang	-	30.047.378
Afgang	-1.509.989	-
<b>Kostpris 30.september</b>	<u>0</u>	<u>35.427.079</u>
Afskrivninger 1. oktober	-	2.667.176
Årets afskrivninger og nedskrivninger	-	426.365
<b>Afskrivninger 30.september</b>	<u>-</u>	<u>3.093.541</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30.september</b>	<u>0</u>	<u>32.333.538</u>

**Note 6. Gæld til tilknyttede virksomheder**

Selskabet indgår i en cash pool ordning med Munck Gruppen og andre datterselskaber i Munck Gruppen.  
Gæld i cash pool indgår i gæld til tilknyttede virksomheder med 23.843 tdkk. (3.663 tDKK som indestående i 2016/2017)

**Note 7. Egenkapitalopgørelse**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	300.000	7.819.878	8.119.878
Forslag til årets resultatdisponering		-571.885	-571.885
Egenkapital 30. september	<u>300.000</u>	<u>7.247.993</u>	<u>7.547.993</u>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Note 8. Eventualforpligtelser mv.**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfte solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.