

Skive Erhverv K/S

Dagnæs Boulevard 75
8700 Horsens
CVR-nr. 25 88 77 51

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2024

dirigent

Lars Nyberg



MunkStrunge

statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Skive Erhverv K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. januar 2024

Bestyrelse

Harry Hansen
formand

Lars Nyberg

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Skive Erhverv K/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Skive Erhverv K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vor ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Aarhus, den 19. januar 2024

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 33 08 82 05

Johnny Munk-Hansen
statsautoriseret revisor
mne34554

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skive Erhverv K/S
Dagnæs Boulevard 75
8700 Horsens

CVR-nr.: 25 88 77 51

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Harry Hansen, formand
Lars Nyberg

Revisor

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
Hermudsvej 5 B, 3.
8230 Åbyhøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udleje og administrere erhvervsejendommen Øster Fælled Vej 5, 7800 Skive, samt udføre anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.273.178, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 23.381.856.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skive Erhverv K/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendommen og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af de aftalte lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendommen. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift af ejendommen indeholder forsikringer, ejendomsskat og vedligeholdelse anvendt for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.345.233	2.709.570
Finansielle indtægter		12.226	0
Finansielle omkostninger		<u>-84.281</u>	<u>-104.972</u>
Årets resultat		<u>1.273.178</u>	<u>2.604.598</u>
Foreslået udbytte		0	250.000
Ekstraordinært udbytte		0	250.000
Overført resultat		<u>1.273.178</u>	<u>2.104.598</u>
		<u>1.273.178</u>	<u>2.604.598</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme	1	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>17.773</u>	<u>494.559</u>
Tilgodehavender		<u>17.773</u>	<u>494.559</u>
Likvide beholdninger		<u>2.229.380</u>	<u>2.307.400</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.247.153</u>	<u>2.801.959</u>
Aktiver i alt		<u><u>27.247.153</u></u>	<u><u>27.801.959</u></u>

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Overført resultat		23.381.856	22.108.678
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	250.000
Egenkapital		23.381.856	22.358.678
Gæld til realkreditinstitutter		959.722	2.256.695
Deposita		0	1.540.681
Langfristede gældsforpligtelser	2	959.722	3.797.376
Gæld til realkreditinstitutter	2	1.297.433	1.285.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.500	13.000
Anden gæld		0	347.905
Deposita		1.586.642	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.905.575	1.645.905
Gældsforpligtelser i alt		3.865.297	5.443.281
Passiver i alt		27.247.153	27.801.959
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse

	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	22.108.678	250.000	22.358.678
Betalt ordinært udbytte	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	1.273.178	0	1.273.178
Egenkapital 31. december 2023	23.381.856	0	23.381.856

Selskabets stamkapital udgør kr. 1.000.000, fordelt på 100 kapitalandele á hver kr. 10.000.
Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2023 kr. 10.000 pr. andel.

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	26.837.684
Kostpris 31. december 2023	26.837.684
Værdireguleringer 1. januar 2023	-1.837.684
Værdireguleringer 31. december 2023	-1.837.684
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	25.000.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations-, og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode for området, samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved fastsættelse af dagsværdien er anvendt en afkastprocent på 10%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 10% på erhvervsejendommen i Skive.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-1,0% DKK	Basis DKK	1,0 % DKK
Afkastprocent	-1,0	0,0	1,0
Dagsværdi	27.777.778	25.000.000	22.727.273
Ændring i dagsværdi	2.777.778	0	-2.272.727

2 Langfristede gældsforpligtelser

	2023 DKK	2022 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	959.722	2.256.695
Langfristet del	959.722	2.256.695
Inden for et år	1.297.433	1.285.000
	2.257.155	3.541.695
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	0	1.540.681
Langfristet del	0	1.540.681
Inden for et år	0	0
Other short-term debt deposits	1.586.642	0
Kortfristet del	1.586.642	0
	1.586.642	1.540.681

Noter

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.257, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 25.000.