

Skive Erhverv K/S

Dagnæs Boulevard 75, 8700 Horsens

CVR-nr. 25 88 77 51

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2021.

Lars Nyberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Skive Erhverv K/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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 8. januar 2021

Bestyrelse

Harry Hansen
formand

Lars Nyberg

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Skive Erhverv K/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Skive Erhverv K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabyhøj, den 8. januar 2021

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug
statsautoriseret revisor
mne33683

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skive Erhverv K/S
Dagnæs Boulevard 75
8700 Horsens

CVR-nr.: 25 88 77 51
Stiftet: 20. december 2000
Hjemsted: Horsens
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Harry Hansen, formand
Lars Nyberg

Revisor

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Aabyhøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer og driver udlejning og administration af en ejendom, beliggende Øster Fælled Vej 5, Skive.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 2.252 t.kr. der foreslåes anvendt som anført i resultatopgørelsen. Det ordinære driftsresultat udviser et overskud på 2.425 t.kr. før dagsværdiregulering på ejendomme.

Ved beregning af ejendommens markedsværdi, er anvendt en afkastbaseret model, hvori indgår ejendommens lejeindtægter med fradrag af forventede omkostninger. Denne nettoleje er tilbagediskonteret med en faktor, svarende til et afkast på 10%.

Egenkapitalen pr. 31. december 2020 udviser herefter 19.637 t.kr.

Selskabets aktiviteter og resultat før dagsværdireguleringer har udviklet sig som forventet og anses som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For regnskabsåret 2021 forventes et positivt resultat før dagsværdireguleringer på niveau med 2020.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skive Erhverv K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændringer til årsregnskabsloven er der ændret regnskabspraksis for indregning af ikke indbetalt selskabskapital. Ifølge årsregnskabsloven, skal ikke indbetalt selskabskapital præsenteres som et tilgodehavende under "Latent selskabskapital" og tilsvarende skal det under egenkapitalen præsenteres, som "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital". Dette påvirker egenkapitalen positivt med 1.000 t.kr.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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 omfatter omkostninger til administration

Anvendt regnskabspraksis

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 indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Aktuel skat og udskudt skat indregnes ikke i årsrapporten, da kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balancen

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et individuelt afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastsat på baggrund af aktuelle markedsrapporter. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for ikke indbetalt selskabskapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen benævnt "Latent selskabskapital".

Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

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 (dekларationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	2.425.327	2.426.623
Øvrige finansielle omkostninger	-173.557	-196.630
Årets resultat	2.251.770	2.229.993
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Overføres til overført resultat	2.001.770	1.229.993
Disponeret i alt	2.251.770	2.229.993

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Latent selskabskapital	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.055.882</u>	<u>674.341</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.055.882</u>	<u>1.674.341</u>
	Aktiver i alt	<u>28.055.882</u>	<u>26.674.341</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2020	2019
Egenkapital			
2	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital	1.000.000	1.000.000
3	Overført resultat	17.386.522	15.384.752
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	0
	Egenkapital i alt	19.636.522	17.384.752
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.812.606	6.074.229
	Deposita	1.373.941	1.346.984
	Anden gæld	289.191	279.950
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.475.738	7.701.163
4	Kortfristet del af langfristet gæld	1.260.000	1.245.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
	Anden gæld	671.122	330.926
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.943.622	1.588.426
	Gældsforpligtelser i alt	8.419.360	9.289.589
	Passiver i alt	28.055.882	26.674.341

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Ikke indbetalt selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.000.000	-1.000.000	0	15.154.759	250.000	15.404.759
Ændring anvendt regnskabspraksis	0	1.000.000	1.000.000	-1.000.000	0	1.000.000
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-250.000	-250.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	1.229.993	0	1.229.993
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	1.000.000	0	1.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	0	1.000.000	15.384.752	0	17.384.752
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	2.001.770	250.000	2.251.770
	1.000.000	0	1.000.000	17.386.522	250.000	19.636.522

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	23.775.103	23.775.103
Kostpris ultimo	23.775.103	23.775.103
Regulering til dagsværdi primo	1.224.897	1.224.897
Regulering til dagsværdi ultimo	1.224.897	1.224.897
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.000.000	25.000.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

2. Selskabskapital		
Selskabskapital primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	15.384.752	15.154.759
Korrektion som følge af ændret praksis	0	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	2.001.770	1.229.993
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.000.000
	17.386.522	15.384.752

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.072.606	1.260.000	4.812.606	916.000
Deposita	1.373.941	0	1.373.941	1.373.941
Anden gæld	289.191	0	289.191	289.191
	7.735.738	1.260.000	6.475.738	2.579.132

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.073 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 25.000 t.kr.