

Skive Erhverv K/S

Johan Langes Vej 7, 1. sal
8000 Aarhus C
CVR-nr. 25 88 77 51

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2025

dirigent

Lars Nyberg

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Aarhus, den 15. januar 2025

Bestyrelse

Henrik Zetterberg-Nielsen Lars Nyberg
formand

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Skive Erhverv K/S

Vi har opstillet årsrapporten for Skive Erhverv K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hinnerup, den 15. januar 2025

Tjek Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 56 38 77

Johnny Munk-Hansen
statsautoriseret revisor
mne34554

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skive Erhverv K/S
Johan Langes Vej 7, 1. sal
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25 88 77 51

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Henrik Zetterberg-Nielsen, formand
Lars Nyberg

Revisor

Tjek Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionsaktieselskab
Trigevej 20
8382 Hinnerup

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 2024 udviser et underskud på kr. 6.069.622, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 17.312.234.

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 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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

Bruttotab

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 fratrukket 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 2024 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>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
Bruttotab		-39.905	1.325.233
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-6.000.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-6.039.905	1.325.233
Finansielle indtægter		7.487	12.226
Finansielle omkostninger		<u>-37.204</u>	<u>-64.281</u>
Årets resultat		<u>-6.069.622</u>	<u>1.273.178</u>
Overført resultat		<u>-6.069.622</u>	<u>1.273.178</u>
		<u>-6.069.622</u>	<u>1.273.178</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>19.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>19.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>17.773</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>17.773</u>
Likvide beholdninger		<u>1.157.042</u>	<u>2.229.380</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.157.042</u>	<u>2.247.153</u>
Aktiver i alt		<u>20.157.042</u>	<u>27.247.153</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Overført resultat		17.312.234	23.381.856
Egenkapital		17.312.234	23.381.856
Gæld til realkreditinstitutter		0	959.722
Langfristede gældsforpligtelser	2	0	959.722
Gæld til realkreditinstitutter	2	959.722	1.297.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.905	21.500
Anden gæld		73.403	0
Deposita		1.615.778	1.586.642
Kortfristede gældsforpligtelser		2.844.808	2.905.575
Gældsforpligtelser i alt		2.844.808	3.865.297
Passiver i alt		20.157.042	27.247.153
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse

	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	23.381.856	23.381.856
Årets resultat	-6.069.622	-6.069.622
Egenkapital 31. december 2024	17.312.234	17.312.234

Selskabets stamkapital udgør kr. 1.000.000, fordelt på 100 kapitalandele á hver kr. 10.000.
Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2024 kr. 10.000 pr. andel.

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	<u>26.837.684</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>26.837.684</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	-1.837.684
Årets værdireguleringer	<u>-6.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>-7.837.684</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>19.000.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 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 2024 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% kr.	Basis kr.	1,0 % kr.
Afkastprocent	-1,0	0,0	1,0
Dagsværdi	21.111.111	19.000.000	17.272.727
Ændring i dagsværdi	2.111.111	0	-1.727.273

2 Langfristede gældsforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	959.722
Langfristet del	0	959.722
Inden for et år	959.722	1.297.433
	959.722	2.257.155

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 960, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 19.000.