

S&K Ejendom A/S

Vestre Strandallé 79
8240 Risskov

CVR-nr. 27093132

Årsrapport for 2011/12

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-10-2012

John H. Jeppesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-07-2011 - 30-06-2012 for S&K Ejendom A/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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-07-2011 - 30-06-2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 30-08-2012

Direktion

Lotte Stokvad
Direktør

Bestyrelse

John H. Jeppesen
Formand

Jakob Byskov Ovesen

Lotte Stokvad

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i S&K Ejendom A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for S&K Ejendom A/S for regnskabsåret 01-07-2011 - 30-06-2012, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2011 - 30-06-2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 30-08-2012

Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S
registrerede revisorer

Johannes Bech
registreret revisor FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	S&K Ejendom A/S Vestre Strandallé 79 8240 Risskov
Telefon	8617 7511
Telefax	8617 7588
CVR-nr.	27093132
Stiftelsesdato	15-03-2003
Regnskabsår	01-07-2011 - 30-06-2012
Bestyrelse	John H. Jeppesen , Formand Jakob Byskov Ovesen Lotte Stokvad
Direktion	Lotte Stokvad , Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S registrerede revisorer Sct. Mortensgade 4 8900 Randers C

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for S&K Ejendom A/S for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Husleje indregnes som omsætning ved forfald. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendom og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2011/12	2010/11
Bruttofortjeneste		171.616	190.628
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.484	-33.484
Resultat af primær drift		138.132	157.144
Finansielle indtægter		0	3.421
Finansielle omkostninger		-90.840	-92.485
Resultat før skat		47.292	68.080
Skat af årets resultat	1	-20.075	-25.350
Årets resultat		27.217	42.730
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		27.217	42.729
		27.217	42.729

Balance 30. juni 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Grunde og bygninger		2.035.438	2.068.922
Materielle anlægsaktiver		2.035.438	2.068.922
Anlægsaktiver		2.035.438	2.068.922
Periodeafgrænsningsposter		4.300	4.000
Tilgodehavender		4.300	4.000
Likvide beholdninger		146.571	238.283
Omsætningsaktiver		150.871	242.283
Aktiver		2.186.309	2.311.205

Balance 30. juni 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Udbytte for regnskabsåret		27.217	42.729
Egenkapital		527.217	542.729
Gæld til realkreditinstitutter		1.500.896	1.542.861
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.500.896	1.542.861
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		41.800	39.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	65.575
Selskabsskat		20.075	25.350
Anden gæld		86.321	84.890
Kortfristede gældsforpligtelser		158.196	225.615
Gældsforpligtelser		1.659.092	1.768.476
Passiver		2.186.309	2.311.205
Virksomhedens formål	3		
Ejerskab	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

2011/12

2010/11

1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

20.075	25.350
20.075	25.350

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.500.896	41.800	1.310.000
	1.500.896	41.800	1.310.000

3. Virksomhedens formål

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse og -udlejning.

4. Ejerskab

Følgende aktionærer ejer over 5% af stemmerne eller over 5% af aktiekapitalen:

Stokvad & Kerstens Rådgivende Ingeniører A/S FRI

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.543 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ved årets udgang udgør 2.035 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for engagement med Vestjysk Bank på i alt 400 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.