

SKOVBY EJENDOMME ApS

Hovedgaden 60
8831 Løgstrup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

18/06/2018

Karl Kristian Skovby Høgh
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SKOVBY EJENDOMME ApS
Hovedgaden 60
8831 Løgstrup

CVR-nr: 26675294
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED

Søndergade 1, 2 th
8620 Kjellerup
DK Danmark

CVR-nr: 30905652
P-enhed: 1013665741

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017, som er 15. regnskabsår for selskabet Skovby Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om de alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Selskabets årsregnskab er ikke revideret. Ledelsen anser fortsat årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision for opfyldt.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 11/06/2018

Direktion

Karl Kristian Skovby Høgh

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Skovby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410,3, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden om fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kjellerup, 11/06/2018

Heinrich Bornhøft , mne18898
registreret revisor
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED
CVR: 30905652

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af ejendomme samt drift af solcenter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer samt amortiseringsfradrag vedr. gældsforpligtelser. Endvidere indgår rentetillæg og –fradrag vedrørende selskabsskat.

Selskabsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen indregnes den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i den afsatte udskudte skat.

BALANCEN

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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

PASSIVER

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser er indregnet ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at de inden for en kortere tidsperiode vil reducere skattebetalingerne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med udgangspunkt i lovgivningen på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat udløses som aktuel skat.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		450.387	335.504
Personaleomkostninger	1	-146.827	-195.980
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.000	-10.000
Andre driftsomkostninger		-15.545	-16.619
Resultat af ordinær primær drift		278.015	308.885
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle omkostninger		-198.939	-204.555
Ordinært resultat før skat		79.076	104.330
Skat af årets resultat		-17.630	-23.345
Årets resultat		61.446	80.985
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		61.446	80.985
I alt		61.446	80.985

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		8.500.000	8.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	10.000
Materielle anlægsaktiver i alt		8.500.000	8.510.000
Anlægsaktiver i alt		8.500.000	8.510.000
Andre tilgodehavender		40.483	55.877
Tilgodehavender i alt		40.483	55.877
Omsætningsaktiver i alt		40.483	55.877
Aktiver i alt		8.540.483	8.565.877

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.500.491	1.439.045
Egenkapital i alt		1.625.491	1.564.045
Hensættelse til udskudt skat		437.000	428.000
Hensatte forpligtelser i alt		437.000	428.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.836.270	5.038.408
Kreditinstitutter i øvrigt		425.225	470.160
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	5.261.495	5.508.568
Gæld til realkreditinstitutter		200.733	89.092
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		84.103	103.543
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.445	2.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.945	24.947
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		770.824	692.187
Skyldig selskabsskat		8.630	13.345
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		138.817	139.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.216.497	1.065.264
Gældsforpligtelser i alt		6.477.992	6.573.832
Passiver i alt		8.540.483	8.565.877
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3		

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.439.045	0	1.564.045
Årets resultat		61.446	0	61.446
Egenkapital, ultimo	125.000	1.500.491	0	1.625.491

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	141.343	19.598
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.484	0
	<u>146.827</u>	<u>19.598</u>

Der er gennemsnitligt 1 fuldtidsansat.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkredit	5.037.003	200.733	4.836.270	3.964.120
Kreditinstitutter	468.787	43.562	425.225	219.255
	<u>5.505.790</u>	<u>244.295</u>	<u>5.261.495</u>	<u>4.183.375</u>

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er benyttet en gennemsnitlig diskonteringsrente på 4,5%.

Der er ikke taget højde for inflation.

Der er indregnet nødvendig vedligholdelse i forhold til det udlejede antal m².

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Skovby Holding, Viborg ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebreve nom. kr. 5.842.000 med pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter i øvrigt er der tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 1.603.624 med pant i grunde og bygninger.

Bogført værdi af pantsatte aktiver: 8.500.000