

# **SKOVBY EJENDOMME ApS**

Hovedgaden 60  
8831 Løgstrup

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**06/06/2016**

---

**Karl Kristian Skovby Høgh**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SKOVBY EJENDOMME ApS  
Hovedgaden 60  
8831 Løgstrup

CVR-nr: 26675294  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**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 2015, som er 13. 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.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 03/06/2016

**Direktion**

Karl Kristian Skovby Høgh

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Skovby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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, 03/06/2016

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

# 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:

## Resultatopgørelse

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.

## Balance

### ANLÆGSAKTIVER

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Realkreditgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes herefter til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på afslutningstidspunktet. Værdireguleringer af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>419.767</b>	<b>382.319</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-5.000	-25.000
Andre driftsomkostninger .....		-16.899	-25.221
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>397.868</b>	<b>332.098</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-111.271	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-1.845	-66.634
Andre finansielle omkostninger .....		-238.464	-248.615
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>46.288</b>	<b>16.849</b>
Skat af årets resultat .....		-3.537	-10.679
<b>Årets resultat .....</b>		<b>42.751</b>	<b>6.170</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		42.751	6.170
<b>I alt .....</b>		<b>42.751</b>	<b>6.170</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		8.500.000	8.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		20.000	25.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.520.000</b>	<b>8.525.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.520.000</b>	<b>8.525.000</b>
Andre tilgodehavender .....		48.994	28.866
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>48.994</b>	<b>28.866</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>48.994</b>	<b>28.866</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.568.994</b>	<b>8.553.866</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.171.581	1.128.830
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.296.581</b>	<b>1.253.830</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		418.000	438.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>418.000</b>	<b>438.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.313.830	5.397.680
Kreditinstitutter i øvrigt .....		500.000	508.034
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>5.813.830</b>	<b>5.905.714</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		87.900	88.028
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		123.887	124.351
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		5.400	8.265
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		7.858	41.770
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		652.751	529.608
Skyldig selskabsskat .....		23.537	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		139.250	164.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.040.583</b>	<b>956.322</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.854.413</b>	<b>6.862.036</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.568.994</b>	<b>8.553.866</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	1.128.830	0	1.253.830
Årets resultat .....		42.751	0	42.751
Egenkapital, ultimo .....	125.000	1.171.581	0	1.296.581

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	5.401.730	87.900	5.313.830	4.428.084
Kreditinstitutter	550.000	50.000	500.000	300.000
	<b>5.951.730</b>	<b>137.900</b>	<b>5.813.830</b>	<b>4.728.084</b>

## 2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 4. 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