

Skov Madsens Ejendomme ApS

Grønningen 1U, 6740 Bramming

CVR-nr. 26676746

Årsrapport for 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. oktober 2016

Frede Skov Madsen
Dirigent

Skov Madsens Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Skov Madsens Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Skov Madsens Ejendomme ApS.

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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 26. oktober 2016

Direktion

Frede Skov Madsen
Direktør

Skov Madsens Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Skov Madsens Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skov Madsens Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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, 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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Aabenraa, den 26. oktober 2016

Intension

Statsautoriseret aktieselskab

CVR-nr. 26632315

Allan Søberg

Registreret revisor

Skov Madsens Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Skov Madsens Ejendomme ApS Grønningen 1U 6740 Bramming
Telefon	23 33 55 85
CVR-nr.	26676746
Stiftelsesdato	27. juni 2002
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Frede Skov Madsen, Direktør
Revisor	Intension Statsautoriseret aktieselskab Næstmark 25 6200 Aabenraa Telefon 74 62 34 40 Ansvarlig revisor: Allan Søberg Kontaktperson: Mette Kløna, HD(R)
Advokat	Advokatfirma Dahl, Koch & Boll Kongensgade 70 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Skjern Bank Kongensgade 58 6700 Esbjerg

Skov Madsens Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens vigtigste forretningsområde er udlejning af fast ejendom i Danmark og udlandet og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 227.383, hvilket betegnes som tilfredsstillende.

Virksomhedens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 9.339.415 og en egenkapital på kr. 6.435.001.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

Det forventes, at virksomheden i indeværende år vil opnå et positivt resultat.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er primo regnskabsåret fusioneret med Skov Madsen Holding ApS med Skov Madsens Ejendomme ApS som det fortsættende selskab. Sammenlægningsmetoden i årsregnskabslovens § 123 er anvendt. Aktiver og forpligtelser måles derfor til de hidtidige regnskabsmæssige værdier.

Skov Madsens Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Skov Madsens Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelse i årsregnskabslovens §48 valgt at indregne forslag til udbytte som gæld i balancen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Udbytte afsættes under egenkapitalen mod tidligere under kortfristede gældsforpligtelser.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Ændring i sammensætningen af virksomhedens aktiviteter

Selskabet er primo regnskabsåret fusioneret med Skov Madsen Holding ApS med Skov Madsens Ejendomme ApS som det fortsættende selskab. Sammenlægningsmetoden i årsregnskabslovens § 123 er anvendt. Aktiver og forpligtelser måles derfor til de hidtidige regnskabsmæssige værdier.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset sidste år, i forbindelse med fusionen.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt vedrørende 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.

Skov Madsens Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har af konkurrencemæssige årsager valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 38.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	74,52%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

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.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Skov Madsens Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

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 gældsmetode 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 almindelig vis svarer til nominel værdi.

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.

Skov Madsens Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		253.645	323.424
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-121.842	-145.061
Resultat af primær drift		131.803	178.363
Andre finansielle indtægter		451.742	50.865
Andre finansielle omkostninger		-240.036	-241.213
Resultat før skat		343.509	-11.985
Skat af årets resultat		-116.126	-28.903
Årets resultat		227.383	-40.888
Resultatdisponering			
Afsat udbytte for regnskabsåret		101.200	0
Overført resultat		126.183	-40.888
		227.383	-40.888

Skov Madsens Ejendomme ApS

Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.026.778	5.323.160
Materielle anlægsaktiver		2.026.778	5.323.160
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.743.296	0
Andre tilgodehavender		1.739.619	0
Finansielle anlægsaktiver		6.482.915	0
Anlægsaktiver		8.509.693	5.323.160
Periodeafgrænsningsposter		19.435	115.860
Tilgodehavender		19.435	115.860
Likvide beholdninger		810.287	586.528
Omsætningsaktiver		829.722	702.388
Aktiver		9.339.415	6.025.548

Skov Madsens Ejendomme ApS

Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.208.801	152.881
Udbytte for regnskabsåret		101.200	0
Egenkapital		6.435.001	277.881
Gæld til realkreditinstitutter		2.591.348	4.788.422
Selskabsskat		81.902	23.379
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.673.250	4.811.801
Modtagne forudbetalinger fra kunder		112.210	121.532
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	730.983
Selskabsskat		44.383	6.925
Anden gæld		74.571	76.429
Kortfristede gældsforpligtelser		231.164	935.869
Gældsforpligtelser		2.904.414	5.747.670
Passiver		9.339.415	6.025.551
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Skov Madsens Ejendomme ApS

Noter

2015/16

2014/15

1. Selskabskapital

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Ultimo
Selskabskapital	125.000		125.000
Overført resultat, primo		6.082.618	6.082.618
Overført resultat, dette år		126.183	126.183
	125.000	6.208.801	6.333.801

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.591.348	187.500	1.653.843
Selskabsskat	81.902	0	0
	2.673.250	187.500	1.653.843

3. Eventualforpligtelser

Der er følgende eventualforpligtelser pr. statusdagen:

Nykredit Realkredit Kontantlån kr. 2.100.000 i ejendommen Jernbanegade 68 st., 6700 Esbjerg

Nykredit Realkredit Kontantlån kr. 1.400.000 i ejendommen Tarphagevej 40, 6710 Esbjerg V

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.