

Skovly Ejendomme A/S

Riihimækivej 3, 9200 Aalborg

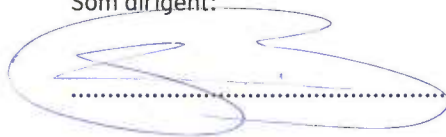
CVR-nr. 27 52 36 92



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. maj 2016

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Skovly Ejendomme 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

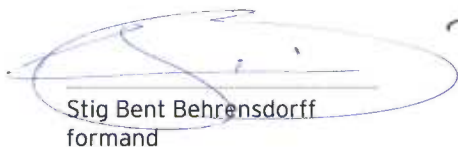
Aalborg, den 25. maj 2016

Direktion:

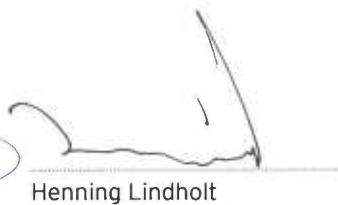


Henning Lindholt

Bestyrelse:



Stig Bent Behrendorff
formand



Henning Lindholt



Alex Lynnerup Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Skovly Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Skovly Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

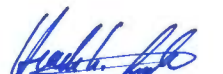
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 25. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor



Henrik K. Andersen
statsaut. revisor

Oplysninger om selskabet

Navn	Skovly Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Riihimäkivej 3, 9200 Aalborg
CVR-nr.	27 52 36 92
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	96 36 00 66
Bestyrelse	Stig Bent Behrendorff, formand Henning Lindholt Alex Lynnerup Jensen
Direktion	Henning Lindholt
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	4.582.309	5.371.313
3	Personaleomkostninger	-677.337	-937.837
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.904.972	4.433.476
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	404.661	-69.295
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.090.836	1.233.611
	Resultat af primær drift	6.400.469	5.597.792
4	Finansielle omkostninger	-3.702.348	-3.897.214
	Resultat før skat	2.698.121	1.700.578
5	Skat af årets resultat	-595.859	-382.117
	Årets resultat	<u>2.102.262</u>	<u>1.318.461</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.102.262	1.318.461
		<u>2.102.262</u>	<u>1.318.461</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	114.590.000	113.935.000
		<u>114.590.000</u>	<u>113.935.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.000.250
		<u>0</u>	<u>2.000.250</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>114.590.000</u>	<u>115.935.250</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.576	156.773
		<u>49.576</u>	<u>156.773</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>49.576</u>	<u>156.773</u>
	AKTIVER I ALT	<u>114.639.576</u>	<u>116.092.023</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	17.796.729	15.694.467
	Egenkapital i alt	<u>18.296.729</u>	<u>16.194.467</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.793.690	5.197.831
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.793.690</u>	<u>5.197.831</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	73.340.905	75.658.716
		<u>73.340.905</u>	<u>75.658.716</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	226.975	0
	Gæld til banker	7.107.425	7.454.995
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.480	30.599
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.989.144	8.912.500
	Skyldig selskabsskat	0	247.499
	Anden gæld	2.810.228	2.395.416
		<u>17.208.252</u>	<u>19.041.009</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>90.549.157</u>	<u>94.699.725</u>
	PASSIVER I ALT	<u>114.639.576</u>	<u>116.092.023</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	15.694.467	16.194.467
Årets resultat	0	2.102.262	2.102.262
Egenkapital 31. december 2015	500.000	17.796.729	18.296.729

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovly Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, råvarer, hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Dette omfatter driftsomkostninger for ejendommene, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld til dagsværdi, transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2015 har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, banker, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld måles i efterfølgende perioder til statusdagens kursværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering, besiddelse og handel med fast ejendom, herunder drift af ejendomsportefølje.

kr.	2015	2014
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	492.782	866.934
Pensioner	32.220	2.000
Andre omkostninger til social sikring	76.439	15.625
Andre personaleomkostninger	75.896	53.278
	<u>677.337</u>	<u>937.837</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	248.675	435.209
Andre finansielle omkostninger	3.453.673	3.462.005
	<u>3.702.348</u>	<u>3.897.214</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	247.499
Årets regulering af udskudt skat	595.859	134.618
	<u>595.859</u>	<u>382.117</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	88.764.301
Tilgang i årets løb	250.339
Kostpris 31. december 2015	89.014.640
Værdireguleringer 1. januar 2015	25.170.699
Årets opskrivning	404.661
Værdireguleringer 31. december 2015	25.575.360
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	114.590.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering som udgangspunkt til forrentningsprocenter på 4,75 %-5,00 %.

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2015 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %:

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	120.668	114.590	109.180
Egenkapital	22.825	18.297	14.209
Resultat før skat	8.736	2.698	-2.752

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	73.567.880	226.975	73.340.905	59.311.285
	73.567.880	226.975	73.340.905	59.311.285

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 73.568 t.kr., er der tinglyst pantebrev i ejendomme. Ejendommens værdi er i årsregnskabet indregnet med 114.590 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jutlander Bank er der stillet ejerpant på 4.324 t.kr. Pantet er tillige til sikkerhed for Jutlander Bank's mellemværende med moderselskabet Lindholt Holding ApS, samt søsterselskaberne Skovly Projekt A/S, Gammel Strandvej ApS og Bøgely Aalborg ApS.