

Skovlund Ejendomme ApS


**c/o Administrationselskabet AUNBØL A/S, Tordenskjoldsgade 2, 6700
Esbjerg**

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 27 98 51 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2016.


Christian Preuthun Pedersen
Direktør

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Skovlund Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 8. juli 2016

Direktion



Christian Preuthun Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Skovlund Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Skovlund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets bogføring giver ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelse af årsregnskabet, idet der mangler afstemninger og dokumentation for indregning og måling af flere regnskabsposter i såvel resultatopgørelsen og balancen.

Vi har således ikke haft mulighed for at bekræfte eller afkræfte flere af de i årsregnskabet anførte regnskabsposter og som følge heraf har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kunne være anset for nødvendige i relation til registrerede eller ikke-registrerede poster som vil kunne påvirke selskabets resultatopgørelse, balance og egenkapital.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven, idet selskabet pr. 31. december 2015 har tabt hele selskabskapitalen.

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Bogføringsloven er ikke overholdt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 8. juli 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skovlund Ejendomme ApS c/o Administrationselskabet AUNBØL A/S Tordenskjoldsgade 2 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 27 98 51 06
	Stiftet: 11. august 2004
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Christian Preuthun Pedersen, Plantagen 67, 8700 Horsens
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Bankforbindelse	Andelskassen, Kærgårdsvej 12, 6800 Varde

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområder er investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendomme indregnes og måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger og er i balancen værdiansat til 23,2 mio.kr.

Under hensyntagen til den salgs- og prismæssige udvikling indenfor ejendomsmarkedet samt at flere af ejendommene er kommet på tvangsauktion i 2016 er der væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 1.839 t.kr. mod -607 t.kr. sidste år.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven, idet selskabet pr. 31. december 2015 har tabt hele selskabskapitalen.

Fremtiden

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides, såfremt det måtte blive nødvendigt. Der foreligger ikke tilsagn om finansieringen for 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Som anført ovenfor er flere ejendomme på tvangsauktion i 2016. Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet andre begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovlund Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder el, vand, varme, ejendomsskat, forsikring, renovation, reparation og vedligeholdelse, visevært m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraxis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
-----------	----------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til kostpris eller hvis nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	6.097.542	1.156.314
Fortjeneste og afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.056.436	-1.138.120
Driftsresultat	2.041.106	18.194
Andre finansielle indtægter	0	347
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-100.000
3 Øvrige finansielle omkostninger	-201.864	-525.899
Resultat før skat	1.839.242	-607.358
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.839.242	-607.358
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.839.242	0
Disponeret fra overført resultat	0	-607.358
Disponeret i alt	1.839.242	-607.358

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>23.174.315</u>	<u>33.748.315</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.174.315</u>	<u>33.748.315</u>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.500</u>	<u>2.500</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.500</u>	<u>2.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.176.815</u>	<u>33.750.815</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	9.262
	Andre tilgodehavender	<u>14.159</u>	<u>33.236</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>14.159</u>	<u>42.498</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.006.061</u>	<u>241.040</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.020.220</u>	<u>283.538</u>
	Aktiver i alt	<u>27.197.035</u>	<u>34.034.353</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	-3.118.020	-4.957.262
	Egenkapital i alt	-2.993.020	-4.832.262
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	13.439.642	21.714.082
	Gæld til pengeinstitutter	13.187.353	13.309.918
	Deposita	463.011	515.406
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.090.006	35.539.406
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	460.000
	Gæld til pengeinstitutter	2.437.895	2.230.695
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.248	47.909
	Anden gæld	601.906	588.605
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.100.049	3.327.209
	Gældsforpligtelser i alt	30.190.055	38.866.615
	Passiver i alt	27.197.035	34.034.353

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides, såfremt det måtte blive nødvendigt. Der foreligger ikke tilsagn om finansieringen for 2015.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven, idet selskabet har tabt hele selskabskapitalen.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendomme indregnes og måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger og er i balancen værdiansat til 23,2 mio.kr.

Under hensyntagen til den salgs- og prismæssige udvikling indenfor ejendomsmarkedet, samt at flere af ejendommene er kommet på tvangsauktion i 2016, er der væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendomme.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	201.864	525.899
	<u>201.864</u>	<u>525.899</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		36.901.386
Afgang		-10.942.334
Kostpris ultimo		<u>25.959.052</u>
Af- og nedskrivninger primo		3.153.071
Årets afskrivninger		179.511
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-547.845
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>2.784.737</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>23.174.315</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	102.500	102.500
Kostpris ultimo	102.500	102.500
Årets nedskrivninger	-100.000	-100.000
Nedskrivninger ultimo	-100.000	-100.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.500	2.500
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	-4.957.262	-4.349.904
Årets overførte overskud eller underskud	1.839.242	-607.358
	-3.118.020	-4.957.262

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut, 26.627 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 23.174 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.725 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.