

**Skjoldgaard Ejendomme A/S**  
**CVR-nr. 28859740**  
**Finlandgade 1**  
**5000 Odense C**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.02.2016

**Dirigent**

---

Navn: Ole Feder Madsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Skjoldgaard Ejendomme A/S  
Finlandgade 1  
5000 Odense C

CVR-nr.: 28859740

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Ole Feder Madsen, formand  
Bent Ove Larsen  
Lars Duus Madsen

### **Direktion**

Lars Duus Madsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Skjoldgaard Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.02.2016

## Direktion

Lars Duus Madsen

## Bestyrelse

Ole Feder Madsen  
formand

Bent Ove Larsen

Lars Duus Madsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Skjoldgaard Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skjoldgaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 vurdering 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Odense, den 05.02.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.935 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende. Der forventes et tilsvarende resultat før skat for næste år.

Selskabets ejendomme er med virkning fra år 2015 værdiansat efter reglerne om investeringsejendomme, hvilket medfører, at ejendommene optages til dagsværdi. Dagsværdien afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

<u>Afkast</u>	<u>Ejendoms- værdi kr.</u>	<u>Egen- kapital kr.*</u>
7,50%	19.217.913	2.288.768
7,25%	19.828.875	2.765.319
7,00% (indregnet værdi i årsrapporten)	20.483.478	3.275.908
6,75%	21.186.570	3.824.321
6,50%	21.943.746	4.414.918

\* ved en skatteprocent på 22%

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af udvalgte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at oplyse ejendommenes aktuelle værdi, er anvendt regnskabspraksis ændret således, at grunde og bygninger nu værdiansættes som investeringsejendomme til dagsværdi. Grunde og bygninger blev tidligere værdiansat til kostpris, med fradrag for afskrivninger. Ændringen har medført en forøgelse af årets resultat på 1.287 t.kr., en stigning i balancesummen på 2.985 t.kr. og en stigning i egenkapitalen på 1.583 t.kr.

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme er i lighed med tidligere år indregnet til amortiseret kostpris. Dagsværdi af renteswap optages under anden gæld, og værdiregulering heraf foretages over egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med dets modervirksomhed og alle modervirksomhedens danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.282.295</b>	<b>1.244</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	371.842	506
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.654.137</b>	<b>1.750</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.321.576	739
Andre finansielle omkostninger	2	(868.141)	(870)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.107.572</b>	<b>1.619</b>
Skat af ordinært resultat	3	(172.919)	(194)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.934.653</b>	<b>1.425</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.100.628	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		834.025	750
Overført resultat		0	675
		<b>1.934.653</b>	<b>1.425</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		20.483.478	20.111
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>20.483.478</u>	<u>20.111</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.780.159	5.799
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<u>6.780.159</u>	<u>5.799</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>27.263.637</u>	<u>25.910</u>
Periodeafgrænsningsposter		39.983	28
<b>Tilgodehavender</b>		<u>39.983</u>	<u>28</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>999</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>40.982</u>	<u>28</u>
<b>Aktiver</b>		<u>27.304.619</u>	<u>25.938</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.730.692	750
Overført overskud eller underskud		(55.412)	(231)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.100.628	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.275.908</u></b>	<b><u>1.019</u></b>
Udskudt skat		2.456.671	2.234
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.456.671</u></b>	<b><u>2.234</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.184.784	7.646
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>7.184.784</u></b>	<b><u>7.646</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	451.248	436
Bankgæld		0	68
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.803.743	8.180
Gæld til associerede virksomheder	8	3.200.000	3.200
Anden gæld		2.932.265	3.155
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.387.256</u></b>	<b><u>15.039</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.572.040</u></b>	<b><u>22.685</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>27.304.619</u></b>	<b><u>25.938</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	842.405	(298.144)	0	1.044.261
Ændring i regnskabspraksis	0	(92.297)	67.315	0	(24.982)
Øvrige egenkapitalposter	0	146.559	224.893	0	371.452
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(49.476)	0	(49.476)
Årets resultat	0	834.025	0	1.100.628	1.934.653
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.730.692</b>	<b>(55.412)</b>	<b>1.100.628</b>	<b>3.275.908</b>

## Noter

### 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme anvendt til udlejning er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets investeringsejendom udgør 7,00% pr. 31. december 2015, og der er i beregningen anvendt en forventet huslejestigning på 3%. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen, hvor det er illustreret, hvordan en ændring af afkastkravet med 0,25%-point i gennemsnit vil påvirke den samlede dagsværdi og egenkapital. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	379.570	373
Renteomkostninger i øvrigt	338.171	347
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	150.400	150
	<b>868.141</b>	<b>870</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	172.919	194
	<b>172.919</b>	<b>194</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		21.664.233
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>21.664.233</b>
Dagsværdireguleringer primo		(1.552.597)
Årets dagsværdireguleringer		371.842
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(1.180.755)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>20.483.478</b>

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> <b>kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	5.049.467
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.049.467</b>
Opskrivninger primo	842.405
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(92.297)
Egenkapitalreguleringer	146.559
Andel af årets resultat	1.321.576
Udbytte	(487.551)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.730.692</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.780.159</b>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder:			
Niels Mathiesen Ejendomme A/S	Odense	A/S	100,00

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	500	1.000,00	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	436	451.248	7.184.784	5.379.792
	<b>436</b>	<b>451.248</b>	<b>7.184.784</b>	<b>5.379.792</b>

## Noter

### 8. Gæld til associerede virksomheder

Gæld til associerede virksomheder består af gæld til L.D.M. Invest ApS og O.F.M. Invest ApS.

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Blom Fyn A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for lån hos L.D.M. Invest ApS er deponeret ejerpantebrev stort 500.000 kr. og ejerpantebrev stort 2.500.000 kr. med pant i matr.nr. 250D, landsejerlav: Fredericia Kobbeljorder.

Til sikkerhed for lån hos O.F.M. Invest ApS er deponeret ejerpantebrev stort 500.000 kr. og ejerpantebrev stort 2.500.000 kr. med pant i matr.nr. 250D, landsejerlav: Fredericia Kobbeljorder.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.483 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Niels Mathiesen Ejendomme A/S samt Blom Fyn A/S.

### 11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Blom Fyn A/S, Odense