

---

# ***Skjoldemose Ejendomme ApS***

Østkrogen 1, 7300 Jelling

## **Årsrapport for 2017/18** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 28 99 55 47

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/12 2018

Holger Skjoldemose  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Skjoldemose Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jelling, den 28. december 2018

## Direktion

Holger Skjoldemose  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Skjoldemose Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skjoldemose Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Herning, den 28. december 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Skjøtt Sørensen

statsautoriseret revisor

mne26807

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Skjoldemose Ejendomme ApS  
Østkrogen 1  
7300 Jelling

CVR-nr.: 28 99 55 47  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Vejle

**Direktion**

Holger Skjoldemose

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 DKK	2017 DKK 9 mdr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.103.685</b>	<b>1.174.723</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-167.369	-125.527
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>936.316</b>	<b>1.049.196</b>
Finansielle indtægter	3	1.812	11.106
Finansielle omkostninger	4	-121.438	-105.475
<b>Resultat før skat</b>		<b>816.690</b>	<b>954.827</b>
Skat af årets resultat	5	-180.440	-209.707
<b>Årets resultat</b>		<b>636.250</b>	<b>745.120</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		636.250	745.120
		<b>636.250</b>	<b>745.120</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		12.963.869	13.131.238
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>12.963.869</b>	<b>13.131.238</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.963.869</b>	<b>13.131.238</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	500.354
Periodeafgrænsningsposter		20.261	19.463
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.261</b>	<b>519.817</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.562</b>	<b>27.893</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>35.823</b>	<b>547.710</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.999.692</b>	<b>13.678.948</b>



# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.257.001	4.620.751
<b>Egenkapital</b>	7	<b>5.382.001</b>	<b>4.745.751</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	1.127.000	1.046.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.127.000</b>	<b>1.046.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.514.303	5.020.434
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>4.514.303</b>	<b>5.020.434</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	508.000	505.070
Kreditinstitutter		1.071.159	1.896.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.903	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		249.326	335.038
Anden gæld		75.000	113.496
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.976.388</b>	<b>2.866.763</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.490.691</b>	<b>7.887.197</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.999.692</b>	<b>13.678.948</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2017</u> DKK 9 mdr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	167.369	125.527
	<b><u>167.369</u></b>	<b><u>125.527</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	11.106
Andre finansielle indtægter	1.812	0
	<b><u>1.812</u></b>	<b><u>11.106</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.204	0
Andre finansielle omkostninger	115.234	105.475
	<b><u>121.438</u></b>	<b><u>105.475</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	99.440	149.886
Årets udskudte skat	81.000	59.821
	<b><u>180.440</u></b>	<b><u>209.707</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	15.013.367
Kostpris 30. september	<u>15.013.367</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.882.129
Årets afskrivninger	<u>167.369</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>2.049.498</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>12.963.869</u></b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	125.000	4.620.751	4.745.751
Årets resultat	<u>0</u>	<u>636.250</u>	<u>636.250</u>
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>5.257.001</u></b>	<b><u>5.382.001</u></b>

## 8 Hensættelse til udskudt skat

	2018	2017
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Materielle anlægsaktiver	1.127.000	1.046.000
	<b><u>1.127.000</u></b>	<b><u>1.046.000</u></b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.923.094	2.999.459
Mellem 1 og 5 år	1.591.209	2.020.975
Langfristet del	<u>4.514.303</u>	<u>5.020.434</u>
Inden for 1 år	<u>508.000</u>	<u>505.070</u>
	<b><u>5.022.303</u></b>	<b><u>5.525.504</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.963.869	13.131.238
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000, der giver pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.963.869	13.131.238
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Selskabet har stillet tabsgaranti på TDKK 2.570 til DLR Kredit A/S.		
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Skjoldemose Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skjoldemose Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra udlejning af ejendomme måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 Skjoldemose Holding ApS, der fungerer som administrationselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer og ejendomsskat.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.