

Skovdal & Skovdal Ejendomme ApS

Havnegade 25, 5000 Odense C

CVR-nr. 29 85 37 38



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16. juni 2017

Som dirigent:



.....
Jakob Skovdal



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skovdal & Skovdal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. juni 2017
Direktion:



Jakob Skovdal



Inge Skovdal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Skovdal & Skovdal Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovdal & Skovdal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

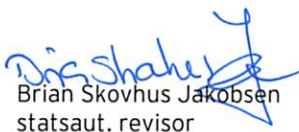
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 16. juni 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Brian Skovhus Jakobsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Skovdal & Skovdal Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Havnegade 25, 5000 Odense C
CVR-nr.	29 85 37 38
Stiftet	5. september 2006
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jakob Skovdal Inge Skovdal
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 421.891 kr. mod 467.992 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 6.139.461 kr..

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	863.884	946.840
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-236.830	-236.052
	Resultat før finansielle poster	627.054	710.788
2	Finansielle indtægter	52.161	59.364
3	Finansielle omkostninger	-138.329	-160.981
	Resultat før skat	540.886	609.171
4	Skat af årets resultat	-118.995	-141.179
	Årets resultat	421.891	467.992
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	500.000
	Overført resultat	421.891	-32.008
		421.891	467.992



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	13.894.285	7.415.588
		<u>13.894.285</u>	<u>7.415.588</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.894.285</u>	<u>7.415.588</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.769.637	2.453.680
	Periodeafgrænsningsposter	9.852	9.873
		<u>1.779.489</u>	<u>2.463.553</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.779.489</u>	<u>2.463.553</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>15.673.774</u></u>	<u><u>9.879.141</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	5.238.112	0
	Overført resultat	776.349	354.458
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
	Egenkapital i alt	6.139.461	979.458
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.757.880	251.643
	Hensatte forpligtelser i alt	1.757.880	251.643
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.323.802	6.838.260
		6.323.802	6.838.260
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	499.106	463.623
	Gæld til tilknyttede virksomheder	225.315	552.785
	Skyldig selskabsskat	90.174	112.187
	Anden gæld	638.036	681.185
		1.452.631	1.809.780
	Gældsforpligtelser i alt	7.776.433	8.648.040
	PASSIVER I ALT	15.673.774	9.879.141

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Eventualposter m.v.

9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	0	354.458	500.000	979.458
Ændring i regnskabspraksis	0	5.238.112	0	0	5.238.112
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	421.891	0	421.891
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2016	125.000	5.238.112	776.349	0	6.139.461

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovdal & Skovdal Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret som konsekvens af, at ledelsen har vurderet, at en indregning af selskabets ejendom til dagsværdi vil give et mere retvisende billede af selskabets resultat, aktiver og forpligtelser.

Selskabets ejendom har hidtil været optaget til kostpris. Efter den nye anvendte regnskabspraksis værdireguleres ejendommen til dagsværdi på balancedagen. Opgørelsen af ejendommen til dagsværdi har medført, at selskabets ejendom er opskrevet med 6.715 tkr. Dette har positivt påvirket egenkapitalen med 5.238 tkr.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Omvurdering af dagsværdien vil blive revurderet, med et interval, der svarer til de forventede udsving i dagsværdien. De foretagne afskrivninger der kan henføres til opskrivningen vil reducere reserven for opskrivning i egenkapitalen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Indestående eller gæld på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger eller gæld til kreditinstitutter, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender/gæld hos/til dattervirksomheder.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivninger af materielle aktiver i forhold til kostpris efter fradrag af udskudt skat.

Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Skyldig eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat"

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. 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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	51.247	59.364
Andre finansielle indtægter	914	0
	<u>52.161</u>	<u>59.364</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	20.356	21.261
Andre finansielle omkostninger	117.973	139.720
	<u>138.329</u>	<u>160.981</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	90.174	112.187
Årets regulering af udskudt skat	28.821	28.992
	<u>118.995</u>	<u>141.179</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	9.473.217
Kostpris 31. december 2016	9.473.217
Værdireguleringer 1. januar 2016	0
Ændring af anvendt regnskabspraksis	6.715.527
Værdireguleringer 31. december 2016	6.715.527
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	2.057.629
Årets afskrivninger	236.830
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	2.294.459
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>13.894.285</u>
Afskrives over	40 år

6 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.502 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Eventualposter m.v.
Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfterselskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for dansk kildebeskatning på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.823 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør 13.894 t.kr. Realkreditinstituttet har ligeledes pant i leje rettighederne vedrørende ejendommen.

Skovdal-koncernen har en cash pool-aftale, hvor moderselskabet, Skovdal & Skovdal Holding ApS, i henhold til aftalen er indehaver, mens øvrige koncernselskaber og underkontoindehavere. Banken kan afregne træk og indeståender med hinanden, således nettobeløbet udgør et mellemværende mellem banken og Skovdal & Skovdal Holding ApS. Træk på cash pool ordning indgår i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder med 155 t.kr.

Skovdal & Skovdal Ejendomme ApS har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr., der giver pant i materielle anlægsaktiver i Skovdal koncernen.