

Skovs Ejendomme ApS
Herslev Bygade 28, 7000 Fredericia

CVR-nr. 31 32 72 02

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2016.

Frank Skov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Skovs 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 14. juni 2016

Direktion

Frank Skov

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Skovs Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 14. juni 2016

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Bo Skårup Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skovs Ejendomme ApS
Herslev Bygade 28
7000 Fredericia

CVR-nr.: 31 32 72 02
Stiftet: 13. marts 2008
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Frank Skov

Revisor

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2015, udviser et resultat på -1.112.138 kr. mod 842.210 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på -131.380 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovs 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	153.271	376.002
Værdiregulering af investeringsejendom	-1.450.000	900.000
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-153.888</u>	<u>-179.627</u>
Resultat før skat	-1.450.617	1.096.375
1 Skat af årets resultat	<u>338.479</u>	<u>-254.165</u>
Årets resultat	<u>-1.112.138</u>	<u>842.210</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	842.210
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.112.138</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-1.112.138</u>	<u>842.210</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendom	<u>4.800.000</u>	<u>6.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.800.000</u>	<u>6.250.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.800.000</u>	<u>6.250.000</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	16.480	0
Andre tilgodehavender	<u>40.969</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>57.449</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>57.449</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>4.857.449</u>	<u>6.250.000</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
2 Overført resultat	-256.380	855.758
Egenkapital i alt	-131.380	980.758
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	321.999
Hensatte forpligtelser i alt	0	321.999
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitut	4.476.600	4.688.000
Deposita	20.000	0
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.496.600	4.688.000
Kortfristet del af langfristet gæld	211.000	159.000
Gæld til pengeinstitut	193.768	81.743
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.461	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	8.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	492.229	259.243
Gældsforpligtelser i alt	4.988.829	4.947.243
Passiver i alt	4.857.449	6.250.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
1. Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	-338.479	254.165		
	<u>-338.479</u>	<u>254.165</u>		
2. Overført resultat				
Overført resultat primo	855.758	13.548		
Årets overførte overskud eller underskud	-1.112.138	842.210		
	<u>-256.380</u>	<u>855.758</u>		
3. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til pengeinstitut	211.000	3.635.000	4.687.600	4.847.000
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>20.000</u>	<u>0</u>
	<u>211.000</u>	<u>3.635.000</u>	<u>4.707.600</u>	<u>4.847.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.881 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.800 tkr.

Til sikkerhed for gæld til leverandør er der givet pant med nom. 50 tkr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.800 tkr.