



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

RENE SKOVGÅRD EJENDOMME APS

IBÆK STRANDVEJ 9, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. marts 2017

Rene Skovgård

CVR-NR. 33 35 34 05

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rene Skovgård Ejendomme ApS Ibæk Strandvej 9 7100 Vejle
	CVR-nr.: 33 35 34 05 Stiftet: 23. oktober 2010 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Rene Skovgård
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Rene Skovgård Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. marts 2017

Direktion:

Rene Skovgård

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Rene Skovgård Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rene Skovgård Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Vejle, den 1. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom samt foretage udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed. Anvendt afkastningsprocent udgør ca. 7%.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		599.999	599.998
Administrationsomkostninger.....		-71.157	-64.490
DRIFTSRESULTAT		528.842	535.508
Finansielle omkostninger.....	1	-243.775	-310.252
RESULTAT FØR SKAT		285.067	225.256
Skat af årets resultat.....	2	-62.714	-52.280
ÅRETS RESULTAT		222.353	172.976
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		222.353	172.976
I ALT		222.353	172.976

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendom.....		8.484.966	8.484.966
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.484.966	8.484.966
ANLÆGSAKTIVER.....		8.484.966	8.484.966
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		142.100	142.100
Tilgodehavender.....		142.100	142.100
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		142.100	142.100
AKTIVER.....		8.627.066	8.627.066

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.020.885	798.532
EGENKAPITAL.....	4	1.145.885	923.532
Hensættelse til udskudt skat.....		302.010	239.296
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		302.010	239.296
Gældsbev.		1.249.468	1.283.606
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		3.122.180	3.337.522
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.371.648	4.621.128
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	200.000	200.000
Gæld til pengeinstitutter.....		215.491	400.471
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.286.926	2.137.314
Anden gæld.....		105.106	105.325
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.807.523	2.843.110
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.179.171	7.464.238
PASSIVER.....		8.627.066	8.627.066
 Eventualposter mv.	6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	149.612	135.212	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	94.163	175.040	
	243.775	310.252	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	62.714	52.280	
	62.714	52.280	
Materielle anlægsaktiver			3
		Ejendom	
Kostpris 1. januar 2016.....		8.484.966	
Kostpris 31. december 2016.....		8.484.966	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		8.484.966	
<p>Investeringsejendommen anvendes som domicil ejendom for koncernforbundet selskab, og er anskaffet i 2011.</p> <p>Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 7% på ejendommen, henset til beliggenhed og stand. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarked, og sammenholdelse med generelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme beliggende i Vejle.</p>			
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	598.679	723.679
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016, ændring af regnskabspraxis.....		199.853	199.853
Forslag til årets resultatdisponering.....		222.353	222.353
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	1.020.885	1.145.885

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gældsbreve.....	1.323.606	1.289.468	40.000	1.090.000	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	3.497.522	3.282.180	160.000	2.480.000	
	4.821.128	4.571.648	200.000	3.570.000	
 Eventualposter mv.					 6
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for René Skovgard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.282 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.485 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger for 500 tkr. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.485 tkr.					
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					 8
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed. Anvendt afkastningskrav udgør ca. 7%.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rene Skovgård Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er indregnet primo på egenkapitalen med 200 tkr. og sammenligningstallene vedrørende 2015 er tilpasset tilsvarende.

Den akkumulerede ændring af praksisændring udgør en forøgelse af egenkapitalen primo 200 tkr. Denne forskel vedrører forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016. Balancesummen er uændret og egenkapitalen forøget med 200 tkr. og gælden faldet med 200 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.