

Skjoldbo ApS

Strandvej 115A, 5762 Vester Skerninge
CVR-nr. 33 35 56 45

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.02.18

David Nicolas Pedersen
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 - 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 19 |

Selskabet

Skjoldbo ApS
Strandvej 115A
5762 Vester Skerninge

Hjemsted: Svendborg
CVR-nr.: 33 35 56 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

David Nicolas Pedersen
Knud Jørgen Pedersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Skjoldbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballen, den 21. februar 2018

Direktionen

David Nicolas Pedersen

Knud Jørgen Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Skjoldbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skjoldbo ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 21. februar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Pedersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33725

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor køb og salg af fast ejendom, udlejning af ejendomme, konsulentassistance, handel samt investering. Hertil kommer anden beslægtet virksomhed i forbindelse med det foranstående.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i det gennemsnitlige afkastkrav og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme. En solgt ejendom er indregnet til nettohandelspris.

| Normaliseret driftsresultat kr. | Afkastkrav | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 8,88 | 9,13 | 9,38 | 9,63 | 9,88 |
| 951.000 | 12.665.000 | 12.371.000 | 12.093.000 | 11.830.000 | 11.580.000 |
| 1.001.000 | 13.228.000 | 12.919.000 | 12.627.000 | 12.350.000 | 12.086.000 |
| 1.051.000 | 13.792.000 | 13.467.000 | 13.160.000 | 12.869.000 | 12.592.000 |
| 1.101.000 | 14.355.000 | 14.015.000 | 13.693.000 | 13.388.000 | 13.099.000 |
| 1.151.000 | 14.918.000 | 14.563.000 | 14.227.000 | 13.908.000 | 13.605.000 |

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

| Afkastkrav | 8,88% | 9,13% | 9,38% | 9,63% | 9,88% |
|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Værdi af ejendom | 13.792.000 | 13.467.000 | 13.160.000 | 12.869.000 | 12.592.000 |
| Årets resultat | 4.769.000 | 4.515.000 | 4.276.000 | 4.049.000 | 3.833.000 |
| Egenkapital | 6.153.000 | 5.899.000 | 5.660.000 | 5.433.000 | 5.217.000 |

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 4.275.595 mod DKK 280.503 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.660.098.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 466.062 | 410.681 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -4.617 | -1.900 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | 461.445 | 408.781 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 4.997.698 | 154.679 |
| Resultat af primær drift | 5.459.143 | 563.460 |
| Finansielle indtægter | 0 | 48 |
| Finansielle omkostninger | -218.214 | -206.571 |
| Resultat før skat | 5.240.929 | 356.937 |
| ² Skat af årets resultat | -965.334 | -76.434 |
| Årets resultat | 4.275.595 | 280.503 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 4.275.595 | 280.503 |
| I alt | 4.275.595 | 280.503 |

| | | 31.12.17 | 31.12.16 |
|----------------|---|-------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| AKTIVER | | | |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 13.160.000 | 6.674.810 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 22.843 | 17.100 |
| 3 | Materielle anlægsaktiver i alt | 13.182.843 | 6.691.910 |
| | Anlægsaktiver i alt | 13.182.843 | 6.691.910 |
| | Likvide beholdninger | 1.500 | 1.500 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 1.500 | 1.500 |
| | Aktiver i alt | 13.184.343 | 6.693.410 |

| | 31.12.17 | 31.12.16 |
|--|-------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| PASSIVER | | |
| Note | | |
| Selskabskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | 5.580.098 | 1.304.503 |
| Egenkapital i alt | 5.660.098 | 1.384.503 |
| Hensættelser til udskudt skat | 867.107 | 292.427 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 867.107 | 292.427 |
| 4 Ansvarlig lånekapital | 500.000 | 500.000 |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 2.167.649 | 2.230.040 |
| 4 Gæld til øvrige kreditinstitutter | 1.486.874 | 694.741 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4.154.523 | 3.424.781 |
| 4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 87.000 | 65.000 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 1.728.919 | 909.227 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 30.000 | 335.000 |
| Gæld til associerede virksomheder | 41.361 | 41.361 |
| Deposita | 215.630 | 173.000 |
| Selskabsskat | 384.654 | 37.778 |
| Anden gæld | 9.601 | 19.083 |
| Periodeafgrænsningsposter | 5.450 | 11.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.502.615 | 1.591.699 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.657.138 | 5.016.480 |
| Passiver i alt | 13.184.343 | 6.693.410 |

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 | | | |
| Saldo pr. 01.01.17 | 80.000 | 1.304.503 | 1.384.503 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 4.275.595 | 4.275.595 |
| Saldo pr. 31.12.17 | 80.000 | 5.580.098 | 5.660.098 |

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i det gennemsnitlige afkastkrav og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme. En solgt ejendom er indregnet til nettohandelspris.

| Normaliseret driftsresultat kr. | Afkastkrav | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 8,88 | 9,13 | 9,38 | 9,63 | 9,88 |
| 951.000 | 12.665.000 | 12.371.000 | 12.093.000 | 11.830.000 | 11.580.000 |
| 1.001.000 | 13.228.000 | 12.919.000 | 12.627.000 | 12.350.000 | 12.086.000 |
| 1.051.000 | 13.792.000 | 13.467.000 | 13.160.000 | 12.869.000 | 12.592.000 |
| 1.101.000 | 14.355.000 | 14.015.000 | 13.693.000 | 13.388.000 | 13.099.000 |
| 1.151.000 | 14.918.000 | 14.563.000 | 14.227.000 | 13.908.000 | 13.605.000 |

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

| Afkastkrav | 8,88% | 9,13% | 9,38% | 9,63% | 9,88% |
|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Værdi af ejendom | 13.792.000 | 13.467.000 | 13.160.000 | 12.869.000 | 12.592.000 |
| Årets resultat | 4.769.000 | 4.515.000 | 4.276.000 | 4.049.000 | 3.833.000 |
| Egenkapital | 6.153.000 | 5.899.000 | 5.660.000 | 5.433.000 | 5.217.000 |

2. Skat af årets resultat

| | | |
|-------------------------------------|---------|--------|
| Skat af årets resultat | 390.654 | 41.778 |
| Årets regulering af udskudt skat | 433.880 | 34.656 |
| Regulering af skat fra tidligere år | 140.800 | 0 |
| I alt | 965.334 | 76.434 |

3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.17 | 5.348.445 | 19.000 |
| Tilgang i året | 1.487.492 | 10.360 |
| Kostpris pr. 31.12.17 | 6.835.937 | 29.360 |
| Opskrivninger pr. 01.01.17 | 1.326.365 | 0 |
| Opskrivninger i året | 4.997.698 | 0 |
| Opskrivninger pr. 31.12.17 | 6.324.063 | 0 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17 | 0 | -1.900 |
| Afskrivninger i året | 0 | -4.617 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17 | 0 | -6.517 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17 | 13.160.000 | 22.843 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17 | 0 | 0 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på 1.051 t.kr. og et afkastkrav på 6 - 12%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

En enkelt ejendom er solgt i 2017 med overtagelse i 2018. Denne ejendom er opskrevet til forventet nettosalgspris.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til en årlig lejeindtægt på 1.434 t.kr.

I dagsværdiberegningen indregnes der ikke indbetalt depositum og forudbetalt husleje..

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

4. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.17 | Gæld i alt 31.12.16 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 500.000 | 500.000 | 500.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 62.000 | 2.006.000 | 2.229.649 | 2.287.040 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 25.000 | 1.195.000 | 1.511.874 | 702.741 |
| I alt | 87.000 | 3.701.000 | 4.241.523 | 3.489.781 |

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.229 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.812 t.kr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 23 t.kr., skønnes 0 t.kr. at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har givet transport i salgsprovenue på i alt 1.950 t.kr. fra salg af ejendom.

Selskabet har pantebreve med selskabets anpartshavere på ialt 1.512 t.kr. Pantebrevene er ikke tinglyst på ejendommene.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 0 |

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.