



ERC Revision

Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 34 20 50 78

Damsbovej 11

5492 Vissenbjerg

Tlf. dir 6340 7243

mobil: 4027 8870

fm@erc-revision.dk

Skjoldbo ApS
Strandvej 115A
5762 Vester Skerninge

CVR-nr: 33 35 56 45

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Skjoldbo ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 3. juni 2016

Direktion

David Pedersen

Knud Jørgen Pedersen

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Vester Skerninge, den / 2016

Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Skjoldbo ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skjoldbo ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vissenbjerg, den 3. juni 2016

ERC Revision

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 34205078

Finn Madsen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Skjoldbo ApS
Strandvej 115A
5762 Vester Skerninge

CVR-nr.: 33 35 56 45
Stiftet: 26. november 2010
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

David Pedersen
Knud Jørgen Pedersen

Pengeinstitut

Rise Sparekasse
Faaborgvej 25
5700 Svendborg

Revisor

ERC Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
Damsbovej 11
5492 Vissenbjerg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg samt drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter 15 boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på grundlag af en beregnet kapitalværdi hvorom henvises til note 1.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 79 t.kr. er tilfredsstillende. Ledelsen forventer et resultat på et lidt højere niveau for det kommende år.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Skjoldbo ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	206.066	81.944
Personaleomkostninger	0	2.896-
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	206.066	79.048
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	91.762	186.367
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	6.981-	24
DRIFTSRESULTAT	290.847	265.439
Andre finansielle indtægter	0	210
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.062	3.294
Andre finansielle omkostninger	174.105-	79.208-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	119.804	189.735
Skat af årets resultat	41.033-	36.134-
ÅRETS RESULTAT	78.771	153.601
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	78.771	153.601
DISPONERET I ALT	78.771	153.601

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme.....	5.220.200	3.370.744
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	5.220.200	3.370.744
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	5.220.200	3.370.744
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	34.663
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	0	34.663
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	1.500	1.500
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.500	36.163
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	5.221.700	3.406.907
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat	1.024.000	945.227
3 EGENKAPITAL	1.104.000	1.025.227
Hensættelse til udskudt skat	257.771	233.517
HENSATTE FORPLIGTELSER	257.771	233.517
Ansvarlig lånekapital.....	500.000	500.000
Prioritetsgæld	2.161.388	1.082.169
Deposita.....	127.900	100.900
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.789.288	1.683.069
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	33.963	7.650
Kreditinstitutter	930.620	354.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	20.655
Selskabsskat	14.779	792
Anden gæld	40.375	30.296
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	50.904	50.904
Kortfristede gældsforpligtelser	1.070.641	465.095
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	3.859.929	2.148.164
PASSIVER.....	5.221.700	3.406.908
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2015

2014

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes værdi pr. 31. december 2015 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregninger tager udgangspunkt i ejendommene forventede drift herunder forventninger til eventuel tomgang på den enkelte ejendom.

Afkastkravet, der ligger til grund for ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt på baggrund af ejendommenes beliggenhed, markedsforhold. Afkastkravet ligger mellem 5 - 20% (gennemsnit 11%).

Konsekvenserne ved en ændring af afkastprocenten på 1% i vil have følgende konsekvenser:

En reduktion på 1% - stigning i værdi ejendomme på ca. 330 t.kr. og en øget egenkapital på 257 t.kr.
En forøgelse på 1% - fald i værdi ejendomme på ca. 575 t.kr. og en reduktion af egenkapital på 449 t.kr.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger og forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris, primo.....	2.283.584
Tilgang i årets løb.....	1.757.694
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	4.041.278
	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.087.160
Årets opskrivninger.....	91.762
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015	1.178.922
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	5.220.200
	<hr/> <hr/>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat	945.227	78.773	1.024.000
	<u>1.025.227</u>	<u>78.773</u>	<u>1.104.000</u>

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital.....	500.000	500.000	0	0
Prioritetsgæld	2.169.351	2.169.351	7.963	1.876.646
Deposita.....	127.900	127.900	0	0
	<u>2.797.251</u>	<u>2.797.251</u>	<u>7.963</u>	<u>1.876.646</u>

2015

2014

5 Eventualposter mv.

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.537 t.kr. er der afgivet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.707 t.kr.