



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 2016

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Skjoldbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 24. maj 2017

Direktion

David Pedersen

Knud Jørgen Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Skjoldbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skjoldbo ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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.

Vissenbjerg, den 24. maj 2017

ERC Revision

Godkendt 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
Godkendt 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 18 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 281 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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten 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

Investeringsjendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme 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.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTORESULTAT	416.867	206.068
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	1.900-	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	414.967	206.068
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	147.443	91.762
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	7.236	6.981-
DRIFTSRESULTAT	569.646	290.849
Andre finansielle indtægter	48	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	3.062
Andre finansielle omkostninger	212.757-	174.105-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	356.937	119.806
Skat af årets resultat	76.434-	41.033-
ÅRETS RESULTAT	280.503	78.773
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	280.503	78.773
DISPONERET I ALT	280.503	78.773

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger.....	6.674.812	5.220.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	17.100	0
Materielle anlægsaktiver	6.691.912	5.220.200
ANLÆGSAKTIVER	6.691.912	5.220.200
Likvide beholdninger	1.500	1.500
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.500	1.500
AKTIVER	6.693.412	5.221.700

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat	1.304.503	1.024.000
2 EGENKAPITAL	1.384.503	1.104.000
Hensættelse til udskudt skat	292.427	257.771
HENSATTE FORPLIGTELSER	292.427	257.771
Ansvarlig lånekapital.....	500.000	500.000
Prioritetsgæld	2.921.652	2.161.388
Deposita.....	173.000	127.900
Langfristede gældsforpligtelser.....	3.594.652	2.789.288
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	68.129	33.963
Kreditinstitutter	909.227	930.620
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	11.250	0
Selskabsskat	37.778	14.779
Anden gæld	344.542	40.375
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	50.904	50.904
Kortfristede gældsforpligtelser	1.421.830	1.070.641
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.016.482	3.859.929
PASSIVER	6.693.412	5.221.700

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

2016

2015

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes værdi pr. 31. december 2016 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 7 - 25% (gennemsnit 12%).

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

En reduktion på 1% - stigning i værdi ejendomme på ca. 500 t.kr. og en øget egenkapital på 390 t.kr.
En forøgelse på 1% - fald i værdi ejendomme på ca. 440 t.kr. og en reduktion af egenkapital på 343 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 Egenkapital

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat	1.024.000	280.503	1.304.503
	<u>1.104.000</u>	<u>280.503</u>	<u>1.384.503</u>

NOTER

2016

2015

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.990 t.kr. er der afgivet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.841 t.kr.