

Skjoldbo ApS

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

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.19

David Nicolas Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

Selskabet

Skjoldbo ApS
Strandvej 115 A
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

Pengeinstitut

Rise Flemløse Sparekasse

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballen, den 31. maj 2019

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 01.01.18 - 31.12.18 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 31. maj 2019

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 01.01.18 - 31.12.18 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 fastansættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme.

Normaliseret driftsresultat DKK	Afkastkrav				
	7,75	8,00	8,25	8,50	8,75
923.000	11.912.000	11.539.000	11.190.000	10.861.000	10.550.000
973.000	12.557.000	12.165.000	11.796.000	11.449.000	11.122.000
1.023.000	13.202.000	12.790.000	12.402.000	12.037.000	11.693.000
1.073.000	13.848.000	13.415.000	13.008.000	12.626.000	12.265.000
1.123.000	14.493.000	14.040.000	13.614.000	13.214.000	12.836.000

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%	8,75%
Værdi af ejendom	13.202.000	12.790.000	12.402.000	12.037.000	11.693.000
Årets resultat	1.386.000	1.065.000	762.000	477.000	209.000
Egenkapital	4.518.000	4.197.000	3.894.000	3.609.000	3.341.000

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -1.750.997 mod DKK 4.275.595 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.909.101.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste	770.203	480.482
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.603	-4.617
Resultat før dagsværdireguleringer	762.600	475.865
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.761.382	4.997.698
Resultat af primær drift	-1.998.782	5.473.563
Andre driftsomkostninger	-69.572	0
Resultat før finansielle poster	-2.068.354	5.473.563
Finansielle omkostninger	-246.474	-232.634
Resultat før skat	-2.314.828	5.240.929
² Skat af årets resultat	563.831	-965.334
Årets resultat	-1.750.997	4.275.595
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.750.997	4.275.595
I alt	-1.750.997	4.275.595

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.402.000	13.160.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.240	22.843
3	Materielle anlægsaktiver i alt	12.437.240	13.182.843
	Anlægsaktiver i alt	12.437.240	13.182.843
	Likvide beholdninger	1.500	1.500
	Omsætningsaktiver i alt	1.500	1.500
	Aktiver i alt	12.438.740	13.184.343

		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	3.829.101	5.580.098
	Egenkapital i alt	3.909.101	5.660.098
	Hensættelser til udskudt skat	202.846	867.107
	Hensatte forpligtelser i alt	202.846	867.107
4	Ansvarlig lånekapital	500.000	500.000
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.108.097	2.167.649
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.462.403	1.486.874
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.070.500	4.154.523
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	88.000	87.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.297.947	1.728.919
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.659	30.000
	Gæld til associerede virksomheder	41.361	41.361
	Deposita	257.700	215.630
	Selskabsskat	92.430	384.654
	Anden gæld	2.413.646	9.601
	Periodeafgrænsningsposter	5.550	5.450
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.256.293	2.502.615
	Gældsforpligtelser i alt	8.326.793	6.657.138
	Passiver i alt	12.438.740	13.184.343
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	80.000	5.580.098	5.660.098
Forslag til resultatdisponering	0	-1.750.997	-1.750.997
Saldo pr. 31.12.18	80.000	3.829.101	3.909.101

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2018 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				
	7,75	8,00	8,25	8,50	8,75
923.000	11.912.000	11.539.000	11.190.000	10.861.000	10.550.000
973.000	12.557.000	12.165.000	11.796.000	11.449.000	11.122.000
1.023.000	13.202.000	12.790.000	12.402.000	12.037.000	11.693.000
1.073.000	13.848.000	13.415.000	13.008.000	12.626.000	12.265.000
1.123.000	14.493.000	14.040.000	13.614.000	13.214.000	12.836.000

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%	8,75%
Værdi af ejendom	13.202.000	12.790.000	12.402.000	12.037.000	11.693.000
Årets resultat	1.386.000	1.065.000	762.000	477.000	209.000
Egenkapital	4.518.000	4.197.000	3.894.000	3.609.000	3.341.000

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	100.430	390.654
Årets regulering af udskudt skat	-664.261	433.880
Regulering af skat fra tidligere år	0	140.800
I alt	-563.831	965.334

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.18	6.835.936	49.360
Tilgang i året	3.953.384	0
Afgang i året	-412.948	0
Kostpris pr. 31.12.18	10.376.372	49.360
Opskrivninger pr. 01.01.18	6.324.061	0
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-3.399.961	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-1.537.052	0
Opskrivninger i året	638.580	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	2.025.628	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	-6.517
Afskrivninger i året	0	-7.603
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	-14.120
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	12.402.000	35.240
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	10.376.370	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på 1.023 t.kr. og et afkastkrav på 7 - 14 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 95% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på 2.067 t.kr. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Ansvarlig lånekapital	0	500.000	500.000	500.000
Gæld til realkreditinstitutter	63.000	2.006.000	2.171.097	2.229.649
Gæld til øvrige kreditinstitutter	25.000	1.195.000	1.487.403	1.511.874
I alt	88.000	3.701.000	4.158.500	4.241.523

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.171 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.355 t.kr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 35 t.kr., skønnes 0 t.kr. at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har pantebreve og gældsbreve med selskabets anpartshavere på ialt 1.987 t.kr. Pantebrevene og gældsbrevene 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

Investerings ejendomme 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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".

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige 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.