

Skjoldbo ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.06.23

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 - 23

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

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Rise Sparekasse

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Skjoldbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 28. juni 2023

Direktionen

David Nicolas Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Skjoldbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skjoldbo ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 28. juni 2023

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, konsulentassstance, handel samt investering. Hertil kommer anden beslægtet virksomhed i forbindelse med foranstående.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme.

Normaliseret driftsresultat DKK	Afkastkrav				
	8,75	9,00	9,25	9,50	9,75
1.613.684	20.247.000	19.734.000	19.250.000	18.791.000	18.355.000
1.663.684	20.818.000	20.290.000	19.790.000	19.317.000	18.868.000
1.713.684	21.390.000	20.846.000	20.331.000	19.843.000	19.381.000
1.763.684	21.961.000	21.401.000	20.871.000	20.370.000	19.894.000
1.813.684	22.532.000	21.957.000	21.412.000	20.896.000	20.407.000

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

Afkastkrav	8,75%	9,00%	9,25%	9,50%	9,75%
Værdi af ejendomme	21.390.000	20.846.000	20.331.000	19.843.000	19.381.000
Årets resultat	3.254.245	2.830.245	2.428.245	2.047.245	1.687.245
Egenkapital	9.676.223	9.252.223	8.850.223	8.469.223	8.109.223

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.428.245 mod DKK 2.829.995 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.850.223.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	1.367.273	1.320.946
2	Personaleomkostninger	-200.455	-214.393
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.166.818	1.106.553
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.562	-14.636
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.153.256	1.091.917
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.250.861	2.778.607
	Resultat af primær drift	3.404.117	3.870.524
	Finansielle indtægter	350	0
	Finansielle omkostninger	-385.353	-324.047
	Resultat før skat	3.019.114	3.546.477
3	Skat af årets resultat	-590.869	-716.482
	Årets resultat	2.428.245	2.829.995

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	1.200.000
	Overført resultat	2.228.245	1.629.995
	I alt	2.428.245	2.829.995

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	20.304.237	16.248.761
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	80.145	31.707
4	Materielle anlægsaktiver i alt	20.384.382	16.280.468
	Anlægsaktiver i alt	20.384.382	16.280.468
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	852.742	0
	Andre tilgodehavender	0	230
	Tilgodehavender i alt	852.742	230
	Likvide beholdninger	1.500	1.500
	Omsætningsaktiver i alt	854.242	1.730
	Aktiver i alt	21.238.624	16.282.198

		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	8.570.223	6.341.978
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	1.200.000
	Egenkapital i alt	8.850.223	7.621.978
	Hensættelser til udskudt skat	1.082.716	660.257
	Hensatte forpligtelser i alt	1.082.716	660.257
5	Gæld til realkreditinstitutter	7.523.357	1.907.429
5	Anden gæld	1.786.500	3.269.485
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.309.857	5.176.914
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	203.330	101.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	917.712	1.922.932
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.750	47.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	93.606
	Deposita	488.975	403.055
	Selskabsskat	168.409	170.016
	Anden gæld	111.953	56.840
	Periodeafgrænsningsposter	52.699	27.850
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.995.828	2.823.049
	Gældsforpligtelser i alt	11.305.685	7.999.963
	Passiver i alt	21.238.624	16.282.198
6	Oplysninger om dagsværdi		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	80.000	6.341.978	1.200.000	7.621.978
Betalt udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.228.245	200.000	2.428.245
Saldo pr. 31.12.22	80.000	8.570.223	200.000	8.850.223

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 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 afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme.

Normaliseret driftsresultat DKK	Afkastkrav				
	8,75	9,00	9,25	9,50	9,75
1.613.684	20.247.000	19.734.000	19.250.000	18.791.000	18.355.000
1.663.684	20.818.000	20.290.000	19.790.000	19.317.000	18.868.000
1.713.684	21.390.000	20.846.000	20.331.000	19.843.000	19.381.000
1.763.684	21.961.000	21.401.000	20.871.000	20.370.000	19.894.000
1.813.684	22.532.000	21.957.000	21.412.000	20.896.000	20.407.000

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet:

Afkastkrav	8,75%	9,00%	9,25%	9,50%	9,75%
Værdi af ejendomme	21.390.000	20.846.000	20.331.000	19.843.000	19.381.000
Årets resultat	3.254.245	2.830.245	2.428.245	2.047.245	1.687.245
Egenkapital	9.676.223	9.252.223	8.850.223	8.469.223	8.109.223

	2022	2021
	DKK	DKK

2. Personalemkostninger

Lønninger	179.692	200.147
Andre omkostninger til social sikring	20.763	14.246

I alt	200.455	214.393
-------	---------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	168.410	170.016
Årets regulering af udskudt skat	422.459	546.466

I alt	590.869	716.482
-------	---------	---------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.22	11.269.414	153.360
Tilgang i året	1.804.615	0
Kostpris pr. 31.12.22	13.074.029	153.360
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-59.653
Afskrivninger i året	0	-13.562
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-73.215
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	4.979.347	0
Dagsværdireguleringer i året	2.250.861	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	7.230.208	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	20.304.237	80.145

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.790 og et afkastkrav på ca. 8,75 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	203.330	6.792.000	7.726.687	1.974.429
Anden gæld	0	1.786.500	1.786.500	3.303.485
I alt	203.330	8.578.500	9.513.187	5.277.914

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	20.304.237	20.304.237
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.250.861	2.250.861

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet DNP Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.727 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.357.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 80, skønnes t.DKK 0 at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har pantebreve og gældsbreve med selskabet anpartshavere på i alt t.DKK 1.786. Pantebrevene og gældsbrevene er ikke tinglyst på ejendommene.

Til sikkerhed for gælds til kreditinstitutter på t.DKK 917 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 853.

9. 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 DKK
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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

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.