

# Skjoldbo ApS

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

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.04.20

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

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 23. februar 2020

**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 01.01.19 - 31.12.19 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 23. februar 2020

### **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 01.01.19 - 31.12.19 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.

Normaliseret driftsresultat DKK	Afkastkrav				
	9,41	9,66	9,91	10,16	10,41
1.140.000	12.115.000	11.802.000	11.504.000	11.221.000	10.951.000
1.190.000	12.647.000	12.319.000	12.008.000	11.713.000	11.432.000
1.240.000	13.178.000	12.837.000	12.513.000	12.205.000	11.912.000
1.290.000	13.709.000	13.354.000	13.018.000	12.697.000	12.392.000
1.340.000	14.241.000	13.872.000	13.522.000	13.189.000	12.873.000

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

Afkastkrav	9,41%	9,66%	9,91%	10,16%	10,41%
Værdi af ejendom	13.471.000	13.120.000	12.787.000	12.471.000	12.169.000
Årets resultat	1.006.760	732.760	472.760	226.760	-9.240
Egenkapital	4.915.861	4.641.861	4.381.861	4.135.861	3.899.861

**Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 763.701 mod DKK -1.750.997 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.672.802.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.115.304</b>	<b>770.203</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.541	-7.603
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.100.763</b>	<b>762.600</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	158.254	-2.761.382
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.259.017</b>	<b>-1.998.782</b>
Andre driftsomkostninger	0	-69.572
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.259.017</b>	<b>-2.068.354</b>
Finansielle omkostninger	-359.065	-246.474
<b>Resultat før skat</b>	<b>899.952</b>	<b>-2.314.828</b>
<sup>2</sup> Skat af årets resultat	-136.251	563.831
<b>Årets resultat</b>	<b>763.701</b>	<b>-1.750.997</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overført resultat	563.701	-1.750.997
<b>I alt</b>	<b>763.701</b>	<b>-1.750.997</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.160.000	12.402.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	62.699	35.240
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.222.699</b>	<b>12.437.240</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.222.699</b>	<b>12.437.240</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.224	0
	Periodeafgrænsningsposter	1.909	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>39.133</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>40.633</b>	<b>1.500</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.263.332</b>	<b>12.438.740</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	4.392.802	3.829.101
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.672.802</b>	<b>3.909.101</b>
	Hensættelser til udskudt skat	176.759	202.846
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>176.759</b>	<b>202.846</b>
4	Ansvarlig lånekapital	0	500.000
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.054.641	2.108.097
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.334.032	3.862.403
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.388.673</b>	<b>6.470.500</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	90.500	88.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.373.830	1.297.947
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	59.659
	Gæld til associerede virksomheder	41.361	41.361
	Deposita	360.725	257.700
	Selskabsskat	83.162	92.430
	Anden gæld	9.945	13.646
	Periodeafgrænsningsposter	35.575	5.550
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.025.098</b>	<b>1.856.293</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.413.771</b>	<b>8.326.793</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.263.332</b>	<b>12.438.740</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	80.000	3.829.101	0	3.909.101
Forslag til resultatdisponering	0	563.701	200.000	763.701
Saldo pr. 31.12.19	80.000	4.392.802	200.000	4.672.802

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2019 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.

Normaliseret driftsresultat kr.	Afkastkrav				
	9,35	9,60	9,85	10,10	10,35
1.160.000	12.401.000	12.079.000	11.772.000	11.481.000	11.204.000
1.210.000	12.936.000	12.599.000	12.280.000	11.976.000	11.687.000
1.260.000	13.471.000	13.120.000	12.787.000	12.471.000	12.169.000
1.310.000	14.005.000	13.640.000	13.294.000	12.965.000	12.652.000
1.360.000	14.540.000	14.161.000	13.802.000	13.460.000	13.135.000

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	9,35%	9,60%	9,85%	10,10%	10,35%
Værdi af ejendom	13.471.000	13.120.000	12.787.000	12.471.000	12.169.000
Årets resultat	1.006.760	732.760	472.760	226.760	-9.240
Egenkapital	4.915.861	4.641.861	4.381.861	4.135.861	3.899.861

## 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	162.338	100.430
Årets regulering af udskudt skat	-26.087	-664.261
I alt	136.251	-563.831

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.19	10.376.372	91.360
Tilgang i året	599.746	0
Kostpris pr. 31.12.19	10.976.118	91.360
Opskrivninger pr. 01.01.19	2.025.628	0
Opskrivninger i året	158.254	0
Opskrivninger pr. 31.12.19	2.183.882	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	0	-14.120
Afskrivninger i året	0	-14.541
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	0	-28.661
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	13.160.000	62.699

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.240 og et afkastkrav på 7-14%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ca. 82% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.747. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt.

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

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	500.000
Gæld til realkreditinstitutter	63.000	1.877.000	2.117.641	2.171.097
Gæld til øvrige kreditinstitutter	27.500	3.028.000	3.361.532	3.887.403
I alt	90.500	4.905.000	5.479.173	6.558.500

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.118 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.694.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 63, skønnes t.DKK 0 at være omfattet af pantsætningen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

Selskabet har pantebreve og gældsbreve med selskabets anpartshavere på i alt t.DKK 3.362. Pantebrevene og gældsbrevene er ikke tinglyst på ejendommene.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 2.374 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.967.

## 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:

	Rest- Brugstid, værdi, år 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 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.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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.

#### 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 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.

## 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.