

Skjoldbo ApS

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.02.21

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 - 22

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 Sparekasse

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 14. februar 2021

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 01.01.20 - 31.12.20 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 14. februar 2021

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

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				
	9,50	9,75	10,00	10,25	10,50
1.216.000	13.015.000	12.687.000	12.375.000	12.078.000	11.796.000
1.266.000	13.541.000	13.200.000	12.875.000	12.566.000	12.272.000
1.316.000	14.068.000	13.712.000	13.374.900	13.054.000	12.748.000
1.366.000	14.594.000	14.225.000	13.875.000	13.542.000	13.224.000
1.416.000	15.120.000	14.738.000	14.375.000	14.030.000	13.701.000

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

Afkastkrav	9,50%	9,75%	10,00%	10,25%	10,50%
Værdi af ejendom	14.068.000	13.712.000	13.374.900	13.054.000	12.748.000
Årets resultat	1.060.181	782.181	519.181	269.181	30.181
Egenkapital	5.532.983	5.254.983	4.991.983	4.741.983	4.502.983

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 519.181 mod DKK 763.701 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.991.983.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttofortjeneste	1.031.165	1.115.304
2	Personaleomkostninger	-74.272	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	956.893	1.115.304
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.356	-14.541
	Resultat før dagsværdireguleringer	940.537	1.100.763
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	158.254
	Resultat af primær drift	940.537	1.259.017
	Finansielle omkostninger	-346.135	-359.065
	Resultat før skat	594.402	899.952
3	Skat af årets resultat	-75.221	-136.251
	Årets resultat	519.181	763.701
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
	Overført resultat	319.181	563.701
	I alt	519.181	763.701

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.374.900	13.160.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	46.343	62.699
4	Materielle anlægsaktiver i alt	13.421.243	13.222.699
	Anlægsaktiver i alt	13.421.243	13.222.699
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	37.224
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.909
	Tilgodehavender i alt	0	39.133
	Likvide beholdninger	1.500	1.500
	Omsætningsaktiver i alt	1.500	40.633
	Aktiver i alt	13.422.743	13.263.332

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	4.711.983	4.392.802
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
	Egenkapital i alt	4.991.983	4.672.802
	Hensættelser til udskudt skat	113.791	176.759
	Hensatte forpligtelser i alt	113.791	176.759
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.987.085	2.054.641
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.302.324	3.334.032
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.289.409	5.388.673
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	95.000	90.500
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.270.652	2.373.830
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.750	30.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	94.866	2.947
	Gæld til associerede virksomheder	38.414	38.414
	Deposita	367.250	360.725
	Selskabsskat	45.010	83.163
	Anden gæld	40.768	9.944
	Periodeafgrænsningsposter	27.850	35.575
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.027.560	3.025.098
	Gældsforpligtelser i alt	8.316.969	8.413.771
	Passiver i alt	13.422.743	13.263.332

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	80.000	4.392.802	200.000	4.672.802
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	319.181	200.000	519.181
Saldo pr. 31.12.20	80.000	4.711.983	200.000	4.991.983

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 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				
	9,50	9,75	10,00	10,25	10,50
1.216.000	13.015.000	12.687.000	12.375.000	12.078.000	11.796.000
1.266.000	13.541.000	13.200.000	12.875.000	12.566.000	12.272.000
1.316.000	14.068.000	13.712.000	13.374.900	13.054.000	12.748.000
1.366.000	14.594.000	14.225.000	13.875.000	13.542.000	13.224.000
1.416.000	15.120.000	14.738.000	14.375.000	14.030.000	13.701.000

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	9,50%	9,75%	10,00%	10,25%	10,50%
Værdi af ejendom	14.068.000	13.712.000	13.374.900	13.054.000	12.748.000
Årets resultat	1.060.181	782.181	519.181	269.181	30.181
Egenkapital	5.532.983	5.254.983	4.991.983	4.741.983	4.502.983

	2020	2019
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	72.000	0
Andre omkostninger til social sikring	2.272	0

I alt	74.272	0
-------	--------	---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0
--	---	---

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	133.012	162.338
Årets regulering af udskudt skat	-62.968	-26.087
Regulering af skat fra tidligere år	5.177	0

I alt	75.221	136.251
-------	--------	---------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	10.959.260	91.360
Tilgang i året	214.900	0
Kostpris pr. 31.12.20	11.174.160	91.360
Opskrivninger pr. 01.01.20	2.200.740	0
Opskrivninger pr. 31.12.20	2.200.740	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	0	-28.481
Afskrivninger i året	0	-16.536
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	-45.017
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	13.374.900	46.343

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	64.000	1.802.000	2.051.085	2.117.641
Gæld til øvrige kreditinstitutter	31.000	2.882.000	3.333.324	3.361.532
I alt	95.000	4.684.000	5.384.409	5.479.173

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	13.160.000	13.160.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et 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 med ca. 96 % af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.150. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt.

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

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 2.051 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.965.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46, 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 3.333. Pantebrevene og gældsbrevene er ikke tinglyst på ejendommene.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 2.271 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.052.

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.

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.

9. 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

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

Investeringssejendomme 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt 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.