

Skambo Ejendomsselskab A/S

**Danmarksvej 21
8660 Skanderborg**

CVR-nr. 71 12 68 11

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 10/10 2016

Anne Mette Korsbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016 | 9 |
| Balance pr. 30. juni 2016 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skanbo Ejendomsselskab A/S
Danmarksvej 21
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 71 12 68 11
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Skanderborg

Bestyrelse

Christine Louise Korsbjerg, formand
Claus Haugaard
Thomas Plougmann Korsbjerg
Anne Mette Korsbjerg

Direktion

Anne Mette Korsbjerg

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Skambo Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 27. september 2016

Direktion

Anne Mette Korsbjerg

Bestyrelse

Christine Louise Korsbjerg
formand

Claus Haugaard

Thomas Plougmann Korsbjerg

Anne Mette Korsbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Skanbo Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skanbo Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 27. september 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af lokaler og driftsmateriel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 847.676, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 9.780.055.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanbo Ejendomsselskab A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0-10 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> kr. | <u>2014/15</u> kr. |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.911.193 | 1.835.412 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>(16.963)</u> | <u>(696.132)</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.894.230 | 1.139.280 |
| Finansielle omkostninger | | <u>(807.005)</u> | <u>(693.016)</u> |
| Resultat før skat | | 1.087.225 | 446.264 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>(239.549)</u> | <u>(162.947)</u> |
| Årets resultat | | <u>847.676</u> | <u>283.317</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>847.676</u> | <u>283.317</u> |
| | | <u>847.676</u> | <u>283.317</u> |

Balance pr. 30. juni 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 42.707.692 | 42.474.023 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 | <u>121.000</u> | <u>18.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>42.828.692</u> | <u>42.492.023</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>42.828.692</u> | <u>42.492.023</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | <u>41.675</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>41.675</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>830.448</u> | <u>449.090</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>872.123</u> | <u>449.090</u> |
| Aktiver i alt | | <u>43.700.815</u> | <u>42.941.113</u> |

Balance pr. 30. juni 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 8.780.055 | 7.932.379 |
| Egenkapital | 5 | <u>9.780.055</u> | <u>8.932.379</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 1.946.844 | 1.877.157 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.946.844</u> | <u>1.877.157</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.268.957 | 6.639.008 |
| Kreditinstitutter | | 15.658.145 | 14.467.651 |
| Deposita | | 577.700 | 615.915 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>20.504.802</u> | <u>21.722.574</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 200.400 | 85.000 |
| Kreditinstitutter | 7 | 979.300 | 647.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.796 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 9.902.643 | 9.317.477 |
| Selskabsskat | | 169.862 | 197.212 |
| Anden gæld | | 191.113 | 162.314 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>11.469.114</u> | <u>10.409.003</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>31.973.916</u> | <u>32.131.577</u> |
| Passiver i alt | | <u>43.700.815</u> | <u>42.941.113</u> |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2015 | 1.000.000 | 7.932.379 | 8.932.379 |
| Årets resultat | 0 | 847.676 | 847.676 |
| Egenkapital 30. juni 2016 | 1.000.000 | 8.780.055 | 9.780.055 |

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et krav til afkast. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

For 2015/16 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,0 % for selskabets ejendomme. Afkastet er på niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Som følge af bl.a. forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets ejendomme.

2 Skat af årets resultat

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Årets aktuelle skat | 169.862 | 197.212 |
| Årets udskudte skat | 69.687 | (34.265) |
| | <u>239.549</u> | <u>162.947</u> |

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2015 | 40.536.070 |
| Tilgang i årets løb | 251.130 |
| Kostpris 30. juni 2016 | <u>40.787.200</u> |
| Værdireguleringer 1. juli 2015 | 1.937.955 |
| Årets værdireguleringer | <u>(17.463)</u> |
| Værdireguleringer 30. juni 2016 | <u>1.920.492</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | <u>42.707.692</u> |

4 Materielle anlægsaktiver

| | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> |
|--|--|
| Kostpris 1. juli 2015 | 380.000 |
| Tilgang i årets løb | 125.000 |
| Afgang i årets løb | <u>(90.000)</u> |
| Kostpris 30. juni 2016 | <u>415.000</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2015 | 362.000 |
| Årets afskrivninger | 19.600 |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>(87.600)</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2016 | <u>294.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | <u>121.000</u> |

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| 6 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2015 | 1.877.157 | 1.911.422 |
| Hensat i året | <u>69.687</u> | <u>(34.265)</u> |
| Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2016 | <u>1.946.844</u> | <u>1.877.157</u> |
| | | |
| Materielle anlægsaktiver | <u>1.946.844</u> | <u>1.877.157</u> |
| | <u>1.946.844</u> | <u>1.877.157</u> |
| | | |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 3.467.000 | 6.295.000 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>801.957</u> | <u>344.008</u> |
| Langfristet del | 4.268.957 | 6.639.008 |
| Inden for et år | <u>200.400</u> | <u>85.000</u> |
| | <u>4.469.357</u> | <u>6.724.008</u> |
| | | |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 11.737.000 | 12.008.000 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>3.921.145</u> | <u>2.459.651</u> |
| Langfristet del | 15.658.145 | 14.467.651 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | <u>979.300</u> | <u>647.000</u> |
| Kortfristet del | <u>979.300</u> | <u>647.000</u> |
| | <u>16.637.445</u> | <u>15.114.651</u> |

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Deposita | | |
| Mellem 1 og 5 år | 577.700 | 615.915 |
| Langfristet del | 577.700 | 615.915 |
| Inden for et år | 0 | 0 |
| Kortfristet del | 0 | 0 |
| | <u>577.700</u> | <u>615.915</u> |

8 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.469 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2016 udgør t.kr. 6.199.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er stillet ejerpantebreve nom. t.kr. 23.937 med pant i selskabets ejendomme.