

Skovs Ejendomme ApS

Herslev Bygade 28, 7000 Fredericia

CVR-nr. 31 32 72 02

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2018.

Frank Skov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Skovs Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 3. marts 2018

Direktion

Frank Skov

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Skovs Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovs Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 3. marts 2018

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Bo Skårup Sørensen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29531

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skovs Ejendomme ApS Herslev Bygade 28 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 31 32 72 02
	Stiftet: 13. marts 2008
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Frank Skov
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017, udviser et resultat på 56.412 kr. mod 499.168 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 424.200 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovs Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og dermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skovs Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	118.095	65.602
Værdiregulering af investeringsejendomme	84.973	687.024
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-124.656</u>	<u>-118.978</u>
Resultat før skat	78.412	633.648
1 Skat af årets resultat	<u>-22.000</u>	<u>-134.480</u>
Årets resultat	<u>56.412</u>	<u>499.168</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>56.412</u>	<u>499.168</u>
Disponeret i alt	<u>56.412</u>	<u>499.168</u>

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>5.600.000</u>	<u>5.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.600.000</u>	<u>5.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.600.000</u>	<u>5.500.000</u>
 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>45.137</u>	<u>39.706</u>
Tilgodehavender i alt	<u>45.137</u>	<u>39.706</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>45.137</u>	<u>39.706</u>
 Aktiver i alt	<u>5.645.137</u>	<u>5.539.706</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	299.200	242.788
Egenkapital i alt	424.200	367.788
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	140.000	118.000
Hensatte forpligtelser i alt	140.000	118.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitut	4.577.517	4.609.173
Deposita	71.200	66.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.648.717	4.675.773
4 Gældsforpligtelser	200.000	200.000
Gæld til pengeinstitut	127.139	84.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.678	93.918
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.403	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	432.220	378.145
Gældsforpligtelser i alt	5.080.937	5.053.918
Passiver i alt	5.645.137	5.539.706
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	2017	2016		
1. Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	22.000	134.480		
	22.000	134.480		
	30/9 2017	30/9 2016		
2. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	4.775.013	4.762.037		
Tilgang i årets løb	15.027	12.976		
Kostpris ultimo	4.790.040	4.775.013		
Regulering til dagsværdi primo	724.987	37.963		
Årets regulering til dagsværdi	84.973	687.024		
Regulering til dagsværdi ultimo	809.960	724.987		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.600.000	5.500.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat primo	242.788	-256.380		
Årets overførte overskud eller underskud	56.412	499.168		
	299.200	242.788		
4. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2017	Gæld i alt 30/9 2016
Gæld til pengeinstitut	200.000	3.777.000	4.777.517	4.809.173
Deposita	0	0	71.200	66.600
	200.000	3.777.000	4.848.717	4.875.773

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.905 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 5.600 tkr.

6. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Frank Skov Holding ApS, CVR-nr. 35253173 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Frank Skov (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-649945258759

IP: 128.76.130.118

2018-03-10 08:14:00Z

NEM ID 

Bo Skårup Sørensen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:1250687192557

IP: 89.249.1.78

2018-03-10 11:39:00Z

NEM ID 

Frank Skov (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-649945258759

IP: 128.76.130.118

2018-03-10 18:05:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EY5E7-63ENG-MWUKE-2FTY3-AYUDZ-X37VO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>