

Skovlund Ejendomme ApS

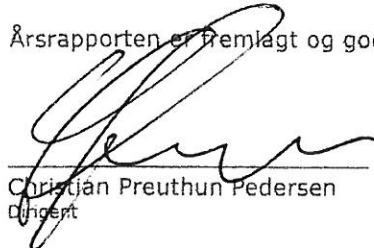
**c/o Administrationsselskabet AUNBØL A/S,
Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg**

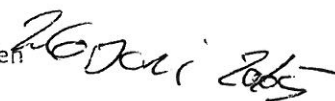
Årsrapport for

2014

CVR-nr. 27 98 51 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den


Christian Preuthun Pedersen
Direktør



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Skovlund 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. juni 2015

Direktion


Christian Preuthun Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Skovlund Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skovlund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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 afkræftende konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ejendomme indregnes og måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger og er i balancen værdiansat til 33,7 mio.kr.

Under hensyntagen til den salgs- og prismæssige udvikling indenfor ejendomsmarkedet samt at flere af ejendommene er kommet på tvangsauktion i 2015 er der væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendomme.

Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af ejendomme.

Vi henviser til ledelsesberetningen og note 1, hvor det er anført at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides, såfremt det måtte blive nødvendigt. Der foreligger ikke tilsagn om finansieringen for 2015.

Vi tager derfor forbehold for fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven, idet selskabet pr. 31. december 2014 har tabt hele selskabskapitalen.

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stillet sikkerhed for kapitalejere i selskabet.

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Bogføringsloven er ikke overholdt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 26. juni 2015



Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Alexander Rasmussen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skovlund Ejendomme ApS
c/o Administrationselskabet AUNBØL A/S
Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 27 98 51 06
Stiftet: 11. august 2004
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Christian Preuthun Pedersen, Plantagen 67, 8700 Horsens

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Bankforbindelse

Andelskassen, Kærgårdsvej 12, 6800 Varde

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområder er investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendomme indregnes og måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger og er i balancen værdiansat til 33,7 mio.kr.

Under hensyntagen til den salgs- og prismæssige udvikling indenfor ejendomsmarkedet samt at flere af ejendommene er kommet på tvangsauktion i 2015 er der væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -607 t.kr. mod 566 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven, idet selskabet pr. 31. december 2014 har tabt hele selskabskapitalen.

Fremtiden

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides, såfremt det måtte blive nødvendigt. Der foreligger ikke tilsagn om finansieringen for 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Som anført ovenfor er flere ejendomme på tvangsauktion i 2015. Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet andre begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovlund 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

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

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder el, vand, varme, ejendomsskat, forsikring, renovation, reparation og vedligeholdelse, visevært m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 på egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugsti- der:

Bygninger	30-50 år
-----------	----------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i re- sultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. For- tjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkost- ninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til kostpris eller hvis nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der ned- skrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 Skovlund Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	1.156.314	1.327.682
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.138.120	-257.206
Driftsresultat	18.194	1.070.476
Andre finansielle indtægter	347	2.601
Nedskrivning af finansielle aktiver	-100.000	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-525.899	-506.634
Resultat før skat	-607.358	566.443
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-607.358	566.443
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	566.443
Disponeret fra overført resultat	-607.358	0
Disponeret i alt	-607.358	566.443

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	33.748.315	35.986.435
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.748.315</u>	<u>35.986.435</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.500	102.500
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.500</u>	<u>102.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.750.815</u>	<u>36.088.935</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.262	38.154
	Andre tilgodehavender	33.236	50.445
	Tilgodehavender i alt	<u>42.498</u>	<u>88.599</u>
	Likvide beholdninger	241.040	192.294
	Omsætningsaktiver i alt	<u>283.538</u>	<u>280.893</u>
	Aktiver i alt	<u>34.034.353</u>	<u>36.369.828</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	-4.957.262	-4.349.904
	Egenkapital i alt	-4.832.262	-4.224.904
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	21.714.082	22.878.832
	Gæld til pengeinstitutter	13.309.918	13.675.000
	Deposita	515.406	541.366
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.539.406	37.095.198
	Kortfristet del af langfristet gæld	460.000	540.000
	Gæld til pengeinstitutter	2.230.695	2.700.441
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.909	129.549
	Anden gæld	588.605	129.544
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.327.209	3.499.534
	Gældsforpligtelser i alt	38.866.615	40.594.732
	Passiver i alt	34.034.353	36.369.828

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides, såfremt det måtte blive nødvendigt. Der foreligger ikke tilsagn om finansieringen for 2015.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven, idet selskabet har tabt hele selskabskapitalen.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendomme indregnes og måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger og er i balancen værdiansat til 33,7 mio.kr.

Under hensyntagen til den salgs- og prismæssige udvikling indenfor ejendomsmarkedet samt at flere af ejendommene er kommet på tvangsauktion i 2015 er der væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendomme.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	525.899	506.634
	<u>525.899</u>	<u>506.634</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		38.931.374
Afgang		<u>-2.029.989</u>
Kostpris ultimo		<u>36.901.385</u>
Af- og nedskrivninger primo		2.944.939
Årets afskrivninger		251.206
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-43.075</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>3.153.070</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>33.748.315</u>

Noter

	31/12 2014	31/12 2013		
5. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris primo	102.500	102.500		
Kostpris ultimo	102.500	102.500		
Årets nedskrivninger	-100.000	0		
Nedskrivninger ultimo	-100.000	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.500	102.500		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	-4.349.904	-4.981.058		
Årets overførte overskud eller underskud	-607.358	566.443		
Indeksregulering priotetsgæld	0	64.711		
	-4.957.262	-4.349.904		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2014	Gæld i alt 31/12 2013
Gæld til realkreditinstitutter	460.000	19.456.504	22.174.083	23.418.833
Gæld til pengeinstitutter	0	13.309.818	13.309.918	13.675.000
Deposita	0	0	515.406	541.366
	460.000	32.766.322	35.999.407	37.635.199

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut, 37.715 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 33.767 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.765 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Pengeinstitut har stillet en tabsgaranti på 2.116 kr. overfor kreditforeningerne.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AKA HOLDING 2004 ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.