

## **Skovselskabet Djursland ApS**

Ny Studstrupvej 15  
8541 Skødstrup  
CVR-nr. 13579202

## **Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.09.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Kurt Dam Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Skovselskabet Djursland ApS  
Ny Studstrupvej 15  
8541 Skødstrup

CVR-nr.: 13579202

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### Direktion

Kurt Dam Sørensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Skovselskabet Djursland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 26.09.2019

### Direktion

Kurt Dam Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Skovselskabet Djursland ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skovselskabet Djursland ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 26.09.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje, drive og videresælge skovejendomme samt anlægsinvesteringer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året genereret et overskud på 11.230 t.kr. hvilket ledelsen anser for værende tilfredsstillende.

Moderselskabet K.D.S. Ejendomme A/S har i året eftergivet Skovselskabet Djurslands ApS gæld til denne, hvorved der er ydet et koncerntilskud på 9.500 t.kr. i regnskabsåret.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdien af skove, ud fra ha-pris.

Da selskabets investeringsejendomme består af skovarealer, er der en vis usikkerhed i forbindelse med værdiansættelse af skove, da markedet for skove er karakteriseret af relativt få handler.

Dagsværdien er fastsat på baggrund af de seneste handler af skove i 2018/19 i Midtjylland, således dagsværdien bedst afspejler den aktuelle markedsværdi.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(124.800)</b>	<b>(238.495)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(361.515)</u>	<u>(464.193)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(486.315)</b>	<b>(702.688)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>11.740.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.253.685</b>	<b>(702.688)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(23.658)</u>	<u>155.316</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>11.230.027</u></b>	<b><u>(547.372)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>11.230.027</u>	<u>(547.372)</u>
		<b><u>11.230.027</u></b>	<b><u>(547.372)</u></b>



**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		29.540.000	17.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>29.540.000</b>	<b>17.800.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>29.540.000</b>	 <b>17.800.000</b>
 Udskudt skat		 0	 84.000
Andre tilgodehavender		57.981	66.858
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		175.342	200.316
Periodeafgrænsningsposter		3.497	952
<b>Tilgodehavender</b>		<b>236.820</b>	<b>352.126</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>359.231</b>	 <b>390.598</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>596.051</b>	 <b>742.724</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>30.136.051</b>	 <b>18.542.724</b>

## Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>19.827.869</u>	<u>(902.158)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>24.827.869</u></b>	<b><u>4.097.842</u></b>
Udskudt skat		<u>115.000</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>115.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>5.023.860</u>	<u>10.531.698</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>5.023.860</u></b>	<b><u>10.531.698</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	65.302
Bankgæld		37.080	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.330	128.014
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>10.912</u>	<u>3.719.868</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>169.322</u></b>	<b><u>3.913.184</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.193.182</u></b>	<b><u>14.444.882</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>30.136.051</u></b>	<b><u>18.542.724</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	(902.158)	4.097.842
Koncerntilskud o.l.	0	9.500.000	9.500.000
Årets resultat	0	11.230.027	11.230.027
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>19.827.869</b>	<b>24.827.869</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	21.044	73.477
Renteomkostninger i øvrigt	339.382	384.682
Øvrige finansielle omkostninger	1.089	6.034
	<b>361.515</b>	<b>464.193</b>

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	199.000	45.000
Refusion i sambeskatning	(175.342)	(200.316)
	<b>23.658</b>	<b>(155.316)</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	10.457.388
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.457.388</b>
Opskrivninger primo	7.342.612
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.342.612</b>
Årets dagsværdireguleringer	11.740.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>11.740.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.540.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 211 ha skov beliggende i Valskov ved Djursland med en ha-pris på i alt ca. 140 t.kr.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdien af skove, ud fra ha-pris.

Da selskabets investeringsejendomme består af skovarealer, er der en vis usikkerhed i forbindelse med værdiansættelse af skove, da markedet for skove er karakteriseret af relativt få handler.

Selskabets skove er pr. 30.06.2019 vurderet på baggrund af handler i nærområdet i regnskabsåret.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	65.302	5.040.000
	<b>65.302</b>	<b>5.040.000</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.D.S. Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme på nom. 5.040 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2018 af pantsatte investeringsejendomme udgør 29.540 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer samt salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder udgifter til afdrifter, tyndinger, tilplantninger, drift og vedligehold af ejendomme samt administrationsomkostninger.

Afholdte udgifter til genplantning udgiftsføres straks, mens 1. gangs tilplantning (1. kultur) til enten vedproduktion eller juletræer/pyntegrønt aktiveres som tilgang på investeringsejendomme.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien for investeringsejendommene fastsættes ud fra handelspriser for nyligt solgte sammenlignelige ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.