



Tlf.: 75 22 47 00  
varde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Markedspladsen 25  
DK-6800 Varde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SKOVBRYNET APS**  
**SDR. TANGEVEJ 30, 6855 OUTRUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2016

---

Søren Nissen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Skovbrynet ApS Sdr. Tangevej 30 6855 Outrup
	Telefon: 75 25 14 24
	CVR-nr.: 26 52 57 99
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Nissen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Skovbrynet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Outrup, den 31. maj 2016

Direktion

---

Søren Nissen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Skovbrynet ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skovbrynet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets noter "Usikkerhed ved going concern" og "Oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling" samt ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed forbundet med måling af ejendommenes værdi samt ledelsens forudsætninger for at aflægge årsregnskabet som going concern.

## 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Varde, den 31. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed og skøn som følge af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Den løbende vedligeholdelse af ejendomsinvesteringerne sker via samhandel med søsterselskabet Thor Byg Outrup ApS, ligesom der på koncernniveau sker likviditetsindsud til opretholdelse af indgåede betalingsaftaler med realkredit- og pengeinstitutter, således at der kan foretages den planlagte langsigtede afvikling af investeringsejendommene.

Ledelsen har indgået langsigtede låneaftaler med pengeinstitut og indtjeningen i tilknyttede virksomheder forløber tilfredsstillende til at bidrage til den nødvendige likviditet i selskabet, hvorfor ledelsen har aflagt årsregskabet under forudsætning af fortsat drift.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skovbrynet ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

I årsregnskabet er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger sammendraget i bruttofortjeneste.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>462.052</b>	<b>478.172</b>
Personaleomkostninger.....	1	-13.000	-12.500
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-114.883	2.631
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>334.169</b>	<b>468.303</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	11.530
Andre finansielle omkostninger.....		-204.685	-223.826
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>129.484</b>	<b>256.007</b>
Skat af årets resultat.....	2	-6.734	-62.741
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>122.750</b>	<b>193.266</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		122.750	193.266
<b>I ALT</b> .....		<b>122.750</b>	<b>193.266</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		8.631.219	8.631.219
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>8.631.219</b>	<b>8.631.219</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.631.219</b>	<b>8.631.219</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		13.611	15.224
Udsudte skatteaktiver.....		54.847	43.393
Tilgodehavender.....		68.458	58.617
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>68.458</b>	<b>58.617</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.699.677</b>	<b>8.689.836</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		861.833	739.083
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>986.833</b>	<b>864.083</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.166.691	4.142.510
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.166.691</b>	<b>4.142.510</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	292.750	320.976
Gæld til pengeinstitutter.....		105.024	1.377.614
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.885.557	1.701.378
Selskabsskat.....		18.189	60.932
Anden gæld.....		244.633	222.343
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.546.153</b>	<b>3.683.243</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.712.844</b>	<b>7.825.753</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.699.677</b>	<b>8.689.836</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Løn og gager.....	13.000	12.500		
	<b>13.000</b>	<b>12.500</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.188	60.933		
Regulering af udskudt skat.....	-11.454	1.808		
	<b>6.734</b>	<b>62.741</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2015.....		8.931.219		
Kostpris 31. december 2015.....		<b>8.931.219</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-300.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		-300.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<b>8.631.219</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	739.083	864.083	
Forslag til årets resultatdisponering.....		122.750	122.750	
Egenkapital 31. december 2015.....	<b>125.000</b>	<b>861.833</b>	<b>986.833</b>	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	4.463.487	5.459.441	292.750	3.863.731
	<b>4.463.487</b>	<b>5.459.441</b>	<b>292.750</b>	<b>3.863.731</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Søren Nissen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.459 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.631 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på 1.000 t.kr. og 8.000 t.kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.631 tkr.

Selskabet har afgivet ubegrænset kaution for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut.

**Usikkerhed ved going concern****8**

Den løbende vedligeholdelse af ejendomsinvesteringerne sker via samhandel med søsterselskabet Thor Byg Outrup ApS, ligesom der på koncernniveau sker likviditetsindskud til opretholdelse af indgåede betalingsaftaler med realkredit- og pengeinstitutter, således at der kan foretages den planlagte langsigtede afvikling af investeringsejendommene.

Ledelsen har indgået langsigtede låneaftaler med pengeinstitut og indtjeningen i tilknyttede virksomheder forløber tilfredsstillende til at bidrage til den nødvendige likviditet i selskabet, hvorfor ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed og skøn som følge af markedssituationen på ejendomsmarkedet.