



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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2017

Søren Nissen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Søren Nissen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	DAHL Advokatfirma Dokken 10 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Outrup, den 24. maj 2017

Direktion:

Søren Nissen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne 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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 Ethiske 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 selskabet, 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af 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. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Varde, den 24. maj 2017

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.

Usædvanlige forhold

Som anført under anvendt regnskabspraksis har selskabet i år ændret regnskabspraksis.

Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og mål til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1 er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 78 t.kr., der vedrører amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering.

Praksisændringen påvirker egenkapitalen, der pr. 1. januar 2016 er forøget med 30 t.kr. og pr. 31. december 2016 er forøget med 28 t.kr. Den langfristede gæld er reduceret tilsvarende.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Usikkerhed ved going concern

Den løbende vedligeholdelse af ejendomsinvesteringerne sker via samhandel med søsterselskabet, 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 årsregskabet under forudsætning af fortsat drift.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		482.568	472.658
Personaleomkostninger.....	1	-13.100	-13.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		5.947	-114.883
DRIFTSRESULTAT		475.415	344.775
Andre finansielle omkostninger.....		-166.496	-204.685
RESULTAT FØR SKAT		308.919	140.090
Skat af årets resultat.....	2	-68.431	-17.340
ÅRETS RESULTAT		240.488	122.750
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		240.488	122.750
I ALT		240.488	122.750

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		8.631.219	8.631.219
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.631.219	8.631.219
ANLÆGSAKTIVER.....		8.631.219	8.631.219
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		14.550	13.610
Udsudte skatteaktiver.....		54.000	54.847
Andre tilgodehavender.....		4.302	0
Tilgodehavender.....		72.852	68.457
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		72.852	68.457
AKTIVER.....		8.704.071	8.699.676

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.132.028	861.833
EGENKAPITAL.....	4	1.257.028	986.833
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.838.314	5.166.691
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.838.314	5.166.691
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	294.652	292.750
Gæld til pengeinstitutter.....		228.902	105.023
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.755.152	1.885.557
Selskabsskat.....		67.584	18.189
Anden gæld.....		262.439	244.633
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.608.729	2.546.152
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.447.043	7.712.843
PASSIVER.....		8.704.071	8.699.676
 Eventualposter mv.	6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
 Usikkerhed ved going concern	8		
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	13.100	13.000	
	13.100	13.000	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	67.584	28.794	
Regulering af udskudt skat.....	847	-11.454	
	68.431	17.340	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		8.931.219	
Kostpris 31. december 2016.....		8.931.219	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-300.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		-300.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		8.631.219	
Investeringsejendomme består af boligejendomme i Vestjylland, som blev anskaffet mellem 2002 og 2009.			
Dagsværdimålingen foretages på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor der anvendes realiserede lejeindtægter og forventet udvikling i driftsomkostningerne. Ejendommens driftsafkast ligger mellem 6 % og 9 %. Ejendommene er fuldt udlejet.			
Den anvendte værdiansættelsesmodel og driftsafkast er uændret i forhold til 2015.			
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	861.833	986.833
Praksisændringer.....		29.707	29.707
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	891.540	1.016.540
Forslag til årets resultatdisponering.....		240.488	240.488
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	1.132.028	1.257.028

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.459.441	5.132.966	294.652	3.561.151	
	5.459.441	5.132.966	294.652	3.561.151	
 Eventualposter mv.					 6
Retssag					
Selskabet er part i en anlagt retssag med krav om tilbagebetaling af en række erstatningsposter til en tidligere lejer, som følge af en ophævet lejeaftale. Erstatningskravet vurderes ikke væsentligt.					
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 Søren Nissen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.133 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.631 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på 1.000 tkr. og 8.000 tkr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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, ligesom der på koncernniveau sker likviditetsindskud til opretholdelse af indgåede betlingsaftaler 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.					
Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed og skøn som følge af markedssituationen i lokalområdet på ejendomsmarkedet.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skovbrynet ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og mål til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bek. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1 er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 78 t.kr., der vedrører amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering.

Praksisændringen påvirker egenkapitalen, der pr. 1. januar 2016 er forøget med 30 t.kr. og pr. 31. december 2016 er forøget med 28 t.kr. Den langfristede gæld er reduceret tilsvarende.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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.

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 ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.