



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2018

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
Noter.....	10-12
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
Advokat	DAHL Advokatfirma Dokken 10 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Outrup, den 1. juni 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 1. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31433

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		494.137	482.568
Personaleomkostninger.....	1	-13.200	-13.100
DRIFTSRESULTAT		480.937	469.468
Andre finansielle indtægter.....		444	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-159.356	-160.549
RESULTAT FØR SKAT		322.025	308.919
Skat af årets resultat.....	3	-76.888	-68.431
ÅRETS RESULTAT		245.137	240.488
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		245.137	240.488
I ALT		245.137	240.488

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		8.631.219	8.631.219
Materielle anlægsaktiver.....	4	8.631.219	8.631.219
ANLÆGSAKTIVER.....		8.631.219	8.631.219
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		58.121	14.551
Udskudte skatteaktiver.....		47.578	54.000
Andre tilgodehavender.....		0	4.302
Tilgodehavender.....		105.699	72.853
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		105.699	72.853
AKTIVER.....		8.736.918	8.704.072
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.377.165	1.132.028
EGENKAPITAL.....	5	1.502.165	1.257.028
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.537.284	4.838.314
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.537.284	4.838.314
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	296.567	294.652
Gæld til pengeinstitutter.....		217.857	228.903
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.893.952	1.755.152
Selskabsskat.....		70.466	67.584
Anden gæld.....		218.627	262.439
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.697.469	2.608.730
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.234.753	7.447.044
PASSIVER.....		8.736.918	8.704.072
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	13.200	13.100	
	13.200	13.100	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	51.745	54.366	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	107.611	106.183	
	159.356	160.549	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	70.466	67.584	
Regulering af udskudt skat.....	6.422	847	
	76.888	68.431	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		8.931.219	
Kostpris 31. december 2017.....		8.931.219	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		-300.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		-300.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		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. Ejendommenes driftsafkast ligger mellem 6,6 % og 11,0 %. Ejendommene er fuldt udlejet.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2016.

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....		125.000	1.132.028	1.257.028	
Forslag til årets resultatdisponering.....			245.137	245.137	
Egenkapital 31. december 2017.....		125.000	1.377.165	1.502.165	
 Langfristede gældsforpligtelser					 6
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.132.966	4.833.851	296.567	3.256.667	
	5.132.966	4.833.851	296.567	3.256.667	
 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser					 7
Selskabet har afgivet ubegrænset kaution for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut.					
Selskabet har stillet ejerpantebreve 9.775 tkr. med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut.					
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 eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Søren Nissen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.834 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 8.451 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på 1.775 tkr. og 8.000 tkr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 8.631 tkr.					
 Usikkerhed ved going concern					 9
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.					

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****10**

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 2017 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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.

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

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

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgsmomkostninger 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.

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.