

**Skovbrynet ApS**  
**Sdr. Tangevej 30, 6855 Outrup**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 26 52 57 99**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2024.

---

**Søren Nissen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Skovbrynet 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Outrup, den 11. juni 2024

**Direktion**

Søren Nissen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i Skovbrynet ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skovbrynet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **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.

Esbjerg, den 11. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller

Rasmussen

statsautoriseret revisor  
mne24721

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Skovbrynet ApS  
Sdr. Tangevej 30  
6855 Outrup

CVR-nr.: 26 52 57 99

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Søren Nissen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 267 t.kr. mod 187 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 165 t.kr. mod 113 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Usikkerhed ved going concern

Der sker på koncernniveau likviditetsindskud til opretholdelse af indgåede betalingsaftaler med realkredit- og pengeinstitutter. Ledelsen forventer at modtage nødvendig likviditetsindskud til opretholdelse af finansieringen og selskabet har modtaget støtteerklæring fra koncernselskab. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af going concern.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skovbrynet ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Selskabsskat 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 og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skovbrynet ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>266.832</b>	<b>186.669</b>
4 Personaleomkostninger	-9.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>257.832</b>	<b>186.669</b>
5 Andre finansielle indtægter	0	33
6 Øvrige finansielle omkostninger	-45.112	-41.967
<b>Resultat før skat</b>	<b>212.720</b>	<b>144.735</b>
7 Skat af årets resultat	-47.420	-31.460
<b>Årets resultat</b>	<b>165.300</b>	<b>113.275</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	165.300	113.275
<b>Disponeret i alt</b>	<b>165.300</b>	<b>113.275</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	Investeringsejendomme	5.747.664	5.747.664
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.747.664</u>	<u>5.747.664</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.747.664</u></b>	<b><u>5.747.664</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	420	57.216
	Udsudte skatteaktiver	<u>42.000</u>	<u>43.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>42.420</u>	<u>100.216</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>42.420</u></b>	<b><u>100.216</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.790.084</u></b>	<b><u>5.847.880</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
9 Virksomhedskapital	125.000	125.000
10 Overført resultat	3.231.628	3.066.327
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.356.628</u></b>	<b><u>3.191.327</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	1.614.462	1.827.301
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.614.462</u>	<u>1.827.301</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	214.458	215.495
Gæld til pengeinstitutter	145.795	232.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.001
Gæld til tilknyttede virksomheder	249.677	193.867
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	46.420	31.460
Anden gæld	142.644	136.247
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>818.994</u>	<u>829.252</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.433.456</u></b>	<b><u>2.656.553</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.790.084</u></b>	<b><u>5.847.880</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Der sker på koncernniveau likviditetsindskud til opretholdelse af indgåede betalingsaftaler med realkredit- og pengeinstitutter. Ledelsen forventer at modtage nødvendig likviditetsindskud til opretholdelse af finansieringen og selskabet har modtaget støtteerklæring fra koncernselskab. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af going concern.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

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.

### 3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>5.747.664</u>

### 4. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	<u>9.000</u>	<u>0</u>
	<u>9.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 5. Andre finansielle indtægter

Renter, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>33</u>
	<u>0</u>	<u>33</u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.035	3.461
Andre finansielle omkostninger	<u>38.077</u>	<u>38.506</u>
	<u><b>45.112</b></u>	<u><b>41.967</b></u>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	46.420	31.460
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>47.420</b></u>	<u><b>31.460</b></u>
<b>8. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>5.747.664</u>	<u>6.047.664</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>5.747.664</b></u>	<u><b>6.047.664</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	<u>0</u>	<u>-300.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-300.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>5.747.664</b></u>	<u><b>5.747.664</b></u>

Investeringsejendomme består af boligejendomme i Nr. Nebel Vestjylland, som blev anskaffet mellem 2002 og 2009. Ejendommene er ikke fuldt udlejet.

Ved beregningerne er anvendt driftsafkast på mellem 4,7% og 9%, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens belliggenhed mv.

Ændringer i afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år

Følsomhedsanalyse

## Noter

---

### 8. Investeringsejendomme (fortsat)

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 215 t. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt før skat med 215 t. kr.

Såfremt afkastkravet hæves med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 200 t. kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>9. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2023	3.066.328	2.953.052
Årets overførte overskud eller underskud	165.300	113.275
	<u>3.231.628</u>	<u>3.066.327</u>
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.828.920	2.042.796
Heraf forfalder inden for 1 år	-214.458	-215.495
	<u>1.614.462</u>	<u>1.827.301</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>752.067</u>	<u>926.494</u>
<b>12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.829 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.748 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.775 t.kr. og 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.		



## Noter

---

### 13. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

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

Selskabet har stillet ejerpantebreve 9.775 t.kr. med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søren Nissen Holding ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

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