

Skovbrynet ApS

Sdr. Tangevej 30, 6855 Outrup

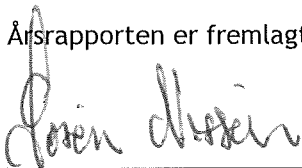
Årsrapport for

2019

CVR-nr. 26 52 57 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

20/6 2020



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 2019

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Outrup, den 12. juni 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 12. juni 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander 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.

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 resultat efter skat udgør 154 t.kr. mod 322 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Anvendt regnskabspraksis

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	296.152	472.915
Værdiregulering af investeringsejendomme	-500	116.445
3 Personaleomkostninger	<u>-18.000</u>	<u>-13.300</u>
Driftsresultat	277.652	576.060
Andre finansielle indtægter	1.018	1.499
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-113.823</u>	<u>-160.695</u>
Resultat før skat	164.847	416.864
5 Skat af årets resultat	<u>-10.475</u>	<u>-95.328</u>
Årets resultat	154.372	321.536
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>154.372</u>	<u>321.536</u>
Disponeret i alt	154.372	321.536

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	5.747.664	8.747.664
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.747.664</u>	<u>8.747.664</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.747.664</u>	<u>8.747.664</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	35.129	84.003
	Udskudte skatteaktiver	47.000	21.593
	Tilgodehavender i alt	<u>82.129</u>	<u>105.596</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.600.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>82.129</u>	<u>2.705.596</u>
	Aktiver i alt	<u>5.829.793</u>	<u>11.453.260</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Passiver		
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
8 Overført resultat	1.853.073	1.698.701
Egenkapital i alt	1.978.073	1.823.701
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	2.393.007	4.234.208
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.393.007	4.234.208
Kortfristet del af langfristet gæld	298.578	298.578
Gæld til pengeinstitutter	241.426	206.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.888	23.099
Gæld til tilknyttede virksomheder	721.646	1.979.024
Selskabsskat	35.882	69.343
Anden gæld	139.293	219.156
Periodeafgrænsningsposter	0	2.600.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.458.713	5.395.351
Gældsforpligtelser i alt	3.851.720	9.629.559
Passiver i alt	5.829.793	11.453.260

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Eventualposter

Noter

	2019	2018
1. Usikkerhed om 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 intjeningen i tilknyttede virksomheder forløber tilfredsstillende til at bidrage til den nødvendige likviditet i selskabet, hvorfor ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.		
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. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	18.000	13.300
	<u>18.000</u>	<u>13.300</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	31.440	56.486
Andre finansielle omkostninger	82.383	104.209
	<u>113.823</u>	<u>160.695</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	35.882	69.343
Årets regulering af udskudt skat	-25.407	25.985
	<u>10.475</u>	<u>95.328</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	8.931.219	8.931.219
Afgang i årets løb	<u>-2.883.555</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>6.047.664</u>	<u>8.931.219</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	-183.555	-300.000
Årets regulering til dagsværdi	0	116.445
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-116.445</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>-300.000</u>	<u>-183.555</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>5.747.664</u>	<u>8.747.664</u>

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

Ved beregningerne er anvendt driftsafkast på mellem 5,5 % og 11,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

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

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 215 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt før skat med 215 t.kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 232 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt før skat med 232 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	1.698.701	1.377.165
Årets overførte overskud eller underskud	<u>154.372</u>	<u>321.536</u>
	<u>1.853.073</u>	<u>1.698.701</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.691.585	4.532.786
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-298.578</u>	<u>-298.578</u>
	<u>2.393.007</u>	<u>4.234.208</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.562.596</u>	<u>2.950.234</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.691 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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.

11. 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 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.

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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