

---

# ***Skovvejen 20 ApS***

Kantorparken 35, 8240 Risskov

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 27 10 98 45

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/9 2016

Jørgen Jacobsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 11

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Skovvejen 20 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. september 2016

## Direktion

Jørgen Jacobsen

## Bestyrelse

Anders Hjortshøj  
formand

John Haugaard Nielsen

Jørgen Jacobsen

Niels Elbek

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Skovvejen 20 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Skovvejen 20 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 14. september 2016

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Skovvejen 20 ApS  
Kantorparken 35  
8240 Risskov

CVR-nr.: 27 10 98 45  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og værdipapirer samt anden herefter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

**Bestyrelse**

Anders Hjortshøj, formand  
John Haugaard Nielsen  
Jørgen Jacobsen  
Niels Elbek

**Direktion**

Jørgen Jacobsen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>424.063</b>	<b>341.405</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-517.565	530.965
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-93.502</b>	<b>872.370</b>
Finansielle omkostninger		-369.371	-543.551
<b>Resultat før skat</b>		<b>-462.873</b>	<b>328.819</b>
Skat af årets resultat	2	103.276	-35.489
<b>Årets resultat</b>		<b>-359.597</b>	<b>293.330</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-359.597	293.330
		<b>-359.597</b>	<b>293.330</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		15.537.500	15.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>15.537.500</b>	<b>15.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.537.500</b>	<b>15.500.000</b>
Andre tilgodehavender		13.347	16.045
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.347</b>	<b>16.045</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>831.321</b>	<b>714.476</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>844.668</b>	<b>730.521</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.382.168</b>	<b>16.230.521</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		-68.387	291.210
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>2.931.613</b>	<b>3.291.210</b>
Hensættelse til udskudt skat		50.884	140.007
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>50.884</b>	<b>140.007</b>
Ansvarlig lånekapital		4.809.940	4.606.614
Gæld til realkreditinstitutter		8.314.364	7.869.292
Modtagne forudbetalinger fra kunder		156.175	153.225
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>13.280.479</b>	<b>12.629.131</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	71.000	71.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.711	63.000
Anden gæld		34.481	36.173
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>119.192</b>	<b>170.173</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.399.671</b>	<b>12.799.304</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.382.168</b>	<b>16.230.521</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		



# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-517.565	530.965
	<u>-517.565</u>	<u>530.965</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-103.276	35.489
	<u>-103.276</u>	<u>35.489</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		12.100.206
Tilgang i årets løb		37.500
Kostpris 30. juni		<u>12.137.706</u>
Værdireguleringer 1. juli		3.399.794
Værdireguleringer 30. juni		<u>3.399.794</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u>15.537.500</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	3.000.000	291.210	3.291.210
Årets resultat	0	-359.597	-359.597
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>3.000.000</b>	<b>-68.387</b>	<b>2.931.613</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi DKK
A-anparter	2.250	2.250.000
B-anparter	750	750.000
		<b>3.000.000</b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16 DKK	2014/15 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Selskabskapital 1. juli	3.000.000	3.000.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	2.875.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 30. juni</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Mellem 1 og 5 år	4.809.940	4.606.614
Langfristet del	4.809.940	4.606.614
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>4.809.940</u></b>	<b><u>4.606.614</u></b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	8.314.364	7.869.292
Langfristet del	8.314.364	7.869.292
Inden for 1 år	71.000	71.000
	<b><u>8.385.364</u></b>	<b><u>7.940.292</u></b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	156.175	153.225
Langfristet del	156.175	153.225
Inden for 1 år	0	0
	<b><u>156.175</u></b>	<b><u>153.225</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	15.537.500	15.500.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.550, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	15.537.500	15.500.000

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Skovvejen 20 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Regnskabspraksis

## Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger vedrørende udlejning af ejendom.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Balancen

## Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.