
Skovvejen 20 ApS

c/o Galba Administration
Saralyst Allé 40, 8270 Højbjerg

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 27 10 98 45

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/9 2018

Jørgen Jacobsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Skovvejen 20 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. september 2018

Direktion

Jørgen Jacobsen

Bestyrelse

Jørgen Jacobsen

Niels Elbek

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Skovvejen 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovvejen 20 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 18. september 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skovvejen 20 ApS
c/o Galba Administration
Saralyst Allé 40
8270 Højbjerg

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

Bestyrelse

Jørgen Jacobsen
Niels Elbek

Direktion

Jørgen Jacobsen

Revisor

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		342.199	461.769
Finansielle omkostninger		-344.438	-355.686
Resultat før skat		-2.239	106.083
Skat af årets resultat	2	-1.146	-23.338
Årets resultat		-3.385	82.745

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-3.385	82.745
		-3.385	82.745

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		15.537.500	15.537.500
Materielle anlægsaktiver	3	15.537.500	15.537.500
Anlægsaktiver		15.537.500	15.537.500
Andre tilgodehavender		0	7.379
Periodeafgrænsningsposter		3.976	0
Tilgodehavender		3.976	7.379
Likvide beholdninger		336.881	171.171
Omsætningsaktiver		340.857	178.550
Aktiver		15.878.357	15.716.050

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		10.973	14.358
Egenkapital	4	3.010.973	3.014.358
Hensættelse til udskudt skat		75.368	74.222
Hensatte forpligtelser		75.368	74.222
Ansvarlig lånekapital		4.323.276	4.112.956
Gæld til realkreditinstitutter		8.181.570	8.256.843
Modtagne forudbetalinger fra kunder		151.335	151.335
Langfristede gældsforpligtelser	5	12.656.181	12.521.134
Gæld til realkreditinstitutter	5	71.000	71.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.586
Anden gæld		64.835	33.750
Kortfristede gældsforpligtelser		135.835	106.336
Gældsforpligtelser		12.792.016	12.627.470
Passiver		15.878.357	15.716.050
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	493	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	653	23.338
	1.146	23.338

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	12.100.206
Kostpris 30. juni	12.100.206
Værdireguleringer 1. juli	3.437.294
Værdireguleringer 30. juni	3.437.294
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	15.537.500

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort på baggrund af eksterne handler i efteråret 2016.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	3.000.000	14.358	3.014.358
Årets resultat	0	-3.385	-3.385
Egenkapital 30. juni	3.000.000	10.973	3.010.973

Selskabskapitalen er fordelt således:

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u>
	<i>Number</i>	<i>Nominal value</i>
		DKK
A-anparter	2.250	2.250.000
B-anparter	750	750.000
		3.000.000

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>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	4.323.276	4.112.956
Langfristet del	4.323.276	4.112.956
Inden for 1 år	0	0
	<u>4.323.276</u>	<u>4.112.956</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	8.181.570	8.256.843
Langfristet del	8.181.570	8.256.843
Inden for 1 år	71.000	71.000
	<u>8.252.570</u>	<u>8.327.843</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	151.335	151.335
Langfristet del	151.335	151.335
Inden for 1 år	0	0
	<u>151.335</u>	<u>151.335</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	15.537.500	15.537.500
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.550, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	15.537.500	15.537.500

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovvejen 20 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 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.

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.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved eksterne handler i efteråret 2016.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.