
Skovvejen 20 ApS

c/o Galba Administration
Borneovej 28, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2019/20 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 27 10 98 45

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/10 2020

Jørgen Jacobsen
Dirigent



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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 19. oktober 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skovvejen 20 ApS
c/o Galba Administration
Borneovej 28
8000 Aarhus C

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	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste		341.451	381.927
Finansielle omkostninger	3	-328.141	-332.681
Resultat før skat		13.310	49.246
Skat af årets resultat	4	-3.097	-9.930
Årets resultat		10.213	39.316

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		10.213	39.316
		10.213	39.316

Balance 30. juni

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Investeringsejendomme		15.537.500	15.537.500
Materielle anlægsaktiver	5	15.537.500	15.537.500
Anlægsaktiver		15.537.500	15.537.500
Andre tilgodehavender		7.920	7.986
Tilgodehavender		7.920	7.986
Likvide beholdninger		72.878	101.870
Omsætningsaktiver		80.798	109.856
Aktiver		15.618.298	15.647.356

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		60.502	50.289
Egenkapital	6	3.060.502	3.050.289
Hensættelse til udskudt skat		88.395	85.298
Hensatte forpligtelser		88.395	85.298
Ansvarlig lånekapital		4.145.613	4.136.264
Gæld til realkreditinstitutter		8.022.855	8.105.333
Modtagne forudbetalinger fra kunder		176.096	151.335
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.344.564	12.392.932
Gæld til realkreditinstitutter	7	77.000	71.000
Anden gæld		47.837	47.837
Kortfristede gældsforpligtelser		124.837	118.837
Gældsforpligtelser		12.469.401	12.511.769
Passiver		15.618.298	15.647.356
Væsentligste aktiviteter	1		
Usædvanlige forhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

2 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Covid-19 har ikke haft en væsentlig indflydelse på selskabets udlejning af ejendom. Udbruddet forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
	328.141	332.681
	<u>328.141</u>	<u>332.681</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat
Regulering af udskudt skat tidligere år

	0	0
	3.097	10.916
	<u>0</u>	<u>-986</u>
	<u>3.097</u>	<u>9.930</u>

Noter til årsregnskabet

5 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. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	15.537.500
Budgetteret lejeindtægt inkl. forventet tomgang	617.000
Budgetteret driftsomkostninger	236.000
Anvendt afkastkrav %	2,97%

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet -0,25 % - 0,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,25 %</u> DKK
Afkastprocent	<u>2,72</u>	<u>2,97</u>	<u>3,22</u>
Dagsværdi	<u>17.019.561</u>	<u>15.537.500</u>	<u>14.288.350</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.482.061</u>	<u>0</u>	<u>-1.249.150</u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	3.000.000	50.289	3.050.289
Årets resultat	<u>0</u>	<u>10.213</u>	<u>10.213</u>
Egenkapital 30. juni	<u>3.000.000</u>	<u>60.502</u>	<u>3.060.502</u>

Noter til årsregnskabet

7 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>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	4.145.613	4.136.264
Langfristet del	4.145.613	4.136.264
Inden for 1 år	0	0
	<u>4.145.613</u>	<u>4.136.264</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	8.022.855	8.105.333
Langfristet del	8.022.855	8.105.333
Inden for 1 år	77.000	71.000
	<u>8.099.855</u>	<u>8.176.333</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	176.096	151.335
Langfristet del	176.096	151.335
Inden for 1 år	0	0
	<u>176.096</u>	<u>151.335</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
8 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

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovvejen 20 ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 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

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 rentekomkostning over låneperioden.

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