

Skovgaarden, Viby ApS
Humlevej 28
8240 Risskov

CVR-nr. 27 16 83 02

Årsrapport for
1. oktober 2015 - 30. september 2016
(Selskabets 14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21/11 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Skovgaarden, Viby ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 21. november 2016

Direktion:


Aase Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Skovgaarden, Viby ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Skovgaarden, Viby ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. september 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 21. november 2016

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Skovgaarden, Viby ApS
Humlevej 28
8240 Risskov

CVR nr.: 27 16 83 02

Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion:

Aase Hansen

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Skovgaarden, Viby ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme af hensyn til det retvisende billede.

Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris, hvilket er ændret til indregning til dagsværdi jævnfør vurderingsrapport. Ændringen i anvendt regnskabspraksis medfører, at investeringsejendomme reguleres fra t.kr. 2.611 til t.kr. 7.500, ændringen er således på t.kr. 4.889.

Udskudt skat reguleres ligeledes som følge af den ændrede indregningsmetode på investeringsejendomme.

Sammenligningstallene er tilrettet i overensstemmelse med den nye praksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne påvirker ikke årets resultat efter skat. Balancesum og egenkapital er ændret med primovirkning.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er resultatopgørelsens øverste poster sammendraget til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		-37.075	-37.007
Afskrivninger		0	36.639
Resultat af primær drift		-37.075	-73.646
Finansielle omkostninger	1	174.486	172.466
Resultat før skat		-211.561	-246.112
Skat af årets resultat	2	-49.686	-49.226
Årets resultat		-161.875	-196.886
Resultatdisponering			
Årets resultat		-161.875	-196.886
Overført fra tidligere år		1.805.722	2.002.608
Til disposition		1.643.847	1.805.722
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		1.643.847	1.805.722
I alt		1.643.847	1.805.722

Balance 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.500.000	7.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		7.500.000	7.500.000
Anlægsaktiver i alt		7.500.000	7.500.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	49.226
Periodeafgrænsningsposter		6.265	6.478
Tilgodehavender i alt		6.265	55.704
Likvide beholdninger		671	0
Likvide beholdninger i alt		671	0
Omsætningsaktiver i alt		6.936	55.704
Aktiver i alt		7.506.936	7.555.704

Balance 30. september

	Note	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	3	136.314	136.314
Overført overskud	3	<u>1.643.847</u>	<u>1.805.722</u>
Egenkapital i alt		<u>1.780.161</u>	<u>1.942.036</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>996.692</u>	<u>1.046.378</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>996.692</u>	<u>1.046.378</u>
Gæld til pengeinstitutter		0	3.087.130
Anden gæld		<u>4.730.083</u>	<u>1.480.160</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.730.083</u>	<u>4.567.290</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.730.083</u>	<u>4.567.290</u>
Passiver i alt		<u>7.506.936</u>	<u>7.555.704</u>
Eventualposter	4		

Noter til årsrapporten

Selskabets aktivitet og økonomiske udvikling

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse samt udlejning og drift af fast ejendom.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

1	Finansielle omkostninger	2015/16	2014/15
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	78.186	41.525
	Øvrige finansielle omkostninger	96.300	130.941
	Finansielle omkostninger i alt	174.486	172.466

2	Skat af årets resultat	2015/16	2014/15
	Årets aktuelle skat	0	-49.226
	Årets udskudte skat	-49.686	0
	Skat af årets resultat i alt	-49.686	-49.226

3	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	136.314	1.805.722	1.942.036
	Årets resultat	0	-161.875	-161.875
	Egenkapital ultimo	136.314	1.643.847	1.780.161

4 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden AH Holding Invest ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.