

Skovgaarden, Viby ApS
Humlevej 28
8240 Risskov

CVR-nr. 27 16 83 02

Årsrapport for
1. oktober 2020 - 30. september 2021
(Selskabets 19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15/12 2021

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 27. november 2021

Direktion:

Jonas Tind Hansen

Bestyrelse:

Aase Hansen

John Haugaard Nielsen

Jonas Tind Hansen

Casper Tind Hansen

Torben Fischer

Thomas Olander From

John Thierry Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Skovgaarden, Viby ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovgaarden, Viby ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 27. november 2021

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065

Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE29462

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Skovgaarden, Viby ApS Humlevej 28 8240 Risskov CVR nr.: 27 16 83 02 Regnskabsår: 01.10 - 30.09
Bestyrelse:	Aase Hansen John Haugaard Nielsen Jonas Tind Hansen Casper Tind Hansen Torben Fischer Thomas Olander From John Thierry Andersen
Direktion:	Jonas Tind Hansen
Ejerforhold:	KEF ApS, Ejerandel 54,15% TF Invest A/S, Ejerandel 15,29% From Invest Ejendomme ApS, Ejerandel 15,28% Combinvest Århus A/S, Ejerandel 15,28%
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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Viby J, som blev anskaffet i 2003. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonterings sats. Diskonterings satsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Dagsværdi for ejendomme:

Ejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Viby J. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Der er usikkerhed ved indregning og måling, i det ejendommen er et jordstykke til udvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender 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 acontoskatter.

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	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		-72.288	-68.215
Finansielle indtægter	2	0	1.777
Finansielle omkostninger	3	<u>163.246</u>	<u>157.851</u>
Resultat før skat		-235.534	-224.290
Skat af årets resultat	4	<u>-51.840</u>	<u>-49.713</u>
Årets resultat		<u>-183.694</u>	<u>-174.577</u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		-183.694	-174.577
Overført fra tidligere år		<u>975.557</u>	<u>1.150.134</u>
Til disposition		<u>791.863</u>	<u>975.557</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>791.863</u>	<u>975.557</u>
I alt		<u>791.863</u>	<u>975.557</u>

Balance 30. september

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.889</u>	<u>8.437</u>
Tilgodehavender i alt		<u>7.889</u>	<u>8.437</u>
Likvide beholdninger		<u>20.346</u>	<u>22.745</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>20.346</u>	<u>22.745</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>28.235</u>	<u>31.182</u>
Aktiver i alt		<u>7.528.235</u>	<u>7.531.182</u>

Balance 30. september

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		136.314	136.314
Overført overskud		791.863	975.557
Egenkapital i alt		928.177	1.111.871
Hensættelse til udskudt skat		991.418	993.523
Hensatte forpligtelser i alt		991.418	993.523
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.983.102	2.876.604
Gæld til associerede virksomheder		2.614.638	2.538.484
Anden gæld		10.900	10.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.608.640	5.425.788
Gældsforpligtelser i alt		5.608.640	5.425.788
Passiver i alt		7.528.235	7.531.182
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Eventualposter	7		

Noter til årsrapporten

2	Finansielle indtægter	2020/21	2019/20
	Øvrige finansielle indtægter	0	1.777
	Finansielle indtægter i alt	0	1.777
3	Finansielle omkostninger	2020/21	2019/20
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	162.653	157.314
	Øvrige finansielle omkostninger	594	537
	Finansielle omkostninger i alt	163.246	157.851
4	Skat af årets resultat	2020/21	2019/20
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	-51.840	-49.713
	Skat af årets resultat i alt	-51.840	-49.713
5	Investeringsjendomme	2020/21	2019/20
	Kostpris primo	2.758.019	2.758.019
	Regulering primo	4.741.981	4.741.981
	Investeringsjendomme i alt	7.500.000	7.500.000

6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive landbrug og dermed naturligt beslægtet virksomhed.

Selskabets formål er herudover at drive virksomhed med handel med fast ejendom, finansiering og dermed beslægtet virksomhed.

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter

Sambeskatning

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jonas Tind Hansen

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-570580855773
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2021 kl.: 15:36:10
Underskrevet med NemID

Aase Hansen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-482586728292
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2021 kl.: 22:24:08
Underskrevet med NemID

Jonas Tind Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-570580855773
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2021 kl.: 23:00:08
Underskrevet med NemID

Torben Fischer

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-235360787007
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2021 kl.: 10:02:13
Underskrevet med NemID

John Thierry Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-062235887863
Tidspunkt for underskrift: 16-12-2021 kl.: 09:44:40
Underskrevet med NemID

Thomas Olander From

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-454290245658
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2021 kl.: 16:59:28
Underskrevet med NemID

John Haugaard Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-084815285973
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2021 kl.: 21:07:49
Underskrevet med NemID

Casper Tind Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-629877692698
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2021 kl.: 11:19:12
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 77563d03MhK246369429

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henning Juel Møller

Som Revisor

RID: 1155288592991

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2021 kl.: 14:49:05

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jonas Tind Hansen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-570580855773

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2021 kl.: 15:00:55

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.