

## **Skov-bo ApS**

**c/o Drys Denmark ApS**

**Mariendalsvej 11**

**8800 Viborg**

CVR-nr. 28 86 51 20

## **Årsrapport 2015**

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 7/6 2016

---

Per Henriksen  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Skov-bo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. april 2016

**Direktion**

Per Henriksen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### *Til kapitalejeren i Skov-bo ApS*

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skov-bo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29. april 2016

### **RSM plus P/S**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Lars Thruesen  
registreret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Skov-bo ApS  
c/o Drys Denmark ApS  
Mariendalsvej 11  
8800 Viborg  
CVR-nr.: 28 86 51 20  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Viborg

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er køb, salg og investering i fast ejendom.

**Direktion**

Per Henriksen

**Revisor**

RSM plus P/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jens Baggesens Vej 90N  
8200 Aarhus N

**Pengeinstitut**

Handelsbanken  
Nytorv 2  
8800 Viborg

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skov-bo ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme 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 arms længde 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4 - 6, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer korrigeret for risikotillæg.

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

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

#### 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 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.

**Anvendt regnskabspraksis**

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer dagsværdien til kursværdien af de underliggende obligationer på statusdagen.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>101.986</b>	<b>140.001</b>
Finansielle indtægter	1	24.158	25.241
Finansielle omkostninger	2	<u>-17.947</u>	<u>-27.285</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>108.197</b>	<b>137.957</b>
Skat af årets resultat		<u>-25.624</u>	<u>-33.564</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>82.573</u></b>	<b><u>104.393</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>82.573</u>	<u>104.393</u>
		<b><u>82.573</u></b>	<b><u>104.393</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>3.837.440</u>	<u>3.837.440</u>
		<u>3.837.440</u>	<u>3.837.440</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.837.440</u></b>	<b><u>3.837.440</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>539.766</u>	<u>622.694</u>
		<u>539.766</u>	<u>622.694</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>539.766</u></b>	<b><u>622.694</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>4.377.206</u></b>	<b><u>4.460.134</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	4		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.287.730</u>	<u>2.205.157</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>2.412.730</u></b>	<b><u>2.330.157</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		<u>125.538</u>	<u>132.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>125.538</u></b>	<b><u>132.000</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Banker		<u>1.599.905</u>	<u>1.742.084</u>
		<u>1.599.905</u>	<u>1.742.084</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		135.000	125.000
Kreditinstitutter		36.968	64.485
Anden gæld		<u>67.065</u>	<u>66.408</u>
		<u>239.033</u>	<u>255.893</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.838.938</u></b>	<b><u>1.997.977</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>4.377.206</u></b>	<b><u>4.460.134</u></b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014	
	kr.	kr.	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24.158	25.241	
	<u>24.158</u>	<u>25.241</u>	
	<b><u>24.158</u></b>	<b><u>25.241</u></b>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	17.947	27.285	
	<u>17.947</u>	<u>27.285</u>	
	<b><u>17.947</u></b>	<b><u>27.285</u></b>	
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>			
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2015		<u>3.237.440</u>	
Kostpris 31. december 2015		<u>3.237.440</u>	
Værdireguleringer 1. januar 2015		<u>600.000</u>	
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>600.000</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>3.837.440</u></b>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	2.205.157	2.330.157
Årets resultat	<u>0</u>	<u>82.573</u>	<u>82.573</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.287.730</u></b>	<b><u>2.412.730</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.867.084	1.734.905	135.000	1.035.000
	<b>1.867.084</b>	<b>1.734.905</b>	<b>135.000</b>	<b>1.035.000</b>

### 6 Eventualposter mv.

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.592.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 10.000 i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for grundejerforening.