

**Skovsø Invest ApS**  
**CVR-nr. 28984774**  
**Huginsvej 24**  
**4100 Ringsted**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.01.2017

**Dirigent**

---

Navn: Gert Torben Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Skovsø Invest ApS  
Huginsvej 24  
4100 Ringsted

CVR-nr.: 28984774  
Stiftet: 01.09.2005  
Hjemsted: Ringsted  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Gert Torben Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Skovsø Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 05.01.2017

### **Direktion**

Gert Torben Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Skovsø Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skovsø Invest ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 05.01.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian Hansen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 102 t.kr. mod et overskud på 76 t.kr. sidste år.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, huslejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.089.837</b>	<b>1.087</b>
Af- og nedskrivninger		(307.924)	(308)
<b>Driftsresultat</b>		<b>781.913</b>	<b>779</b>
Andre finansielle indtægter	1	14.832	15
Andre finansielle omkostninger	2	(665.888)	(697)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>130.857</b>	<b>97</b>
Skat af ordinært resultat		(28.788)	(21)
<b>Årets resultat</b>		<b>102.069</b>	<b>76</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		102.069	76
		<b>102.069</b>	<b>76</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		14.690.734	14.998
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>14.690.734</u>	<u>14.998</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		522.178	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>522.178</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>15.212.912</u>	<u>14.998</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	371
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>371</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>44</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>415</u>
<b>Aktiver</b>		<u>15.212.912</u>	<u>15.413</u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		210.487	108
<b>Egenkapital</b>		<b>335.487</b>	<b>233</b>
Udskudt skat		165.165	136
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>165.165</b>	<b>136</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.059.964	7.704
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.194.934	4.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>11.254.898</b>	<b>11.704</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	551.513	428
Bankgæld		147.466	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	251
Anden gæld		2.744.883	2.648
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.457.362</b>	<b>3.340</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.712.260</b>	<b>15.044</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.212.912</b>	<b>15.413</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	108.418	233.418
Årets resultat	0	102.069	102.069
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>210.487</b>	<b>335.487</b>

## Noter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>		
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>		
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.832	15		
	<b>14.832</b>	<b>15</b>		
	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>		
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	175.630	245		
Renteomkostninger i øvrigt	391.696	357		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	98.562	95		
	<b>665.888</b>	<b>697</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>		
		<b>kr.</b>		
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		17.697.319		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>17.697.319</b>		
Af- og nedskrivninger primo		(2.698.661)		
Årets afskrivninger		(307.924)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(3.006.585)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>14.690.734</b>		
	<b>Forfald inden 12 måneder</b>	<b>Forfald inden 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2014/15</b>	<b>2015/16</b>	<b>2015/16</b>	<b>2015/16</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	428	551.513	7.059.964	4.766.470
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.194.934	4.000.000
	<b>428</b>	<b>551.513</b>	<b>11.254.898</b>	<b>8.766.470</b>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders engagementer med pengeinstitut. Gælden udgør 9.043 t.kr.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.691 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagementer med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom 5.000 t.kr. med pant i ejendommen.