

# Skovbakkevej ApS

Graham Bells Vej 27 1. sal, 8200 Aarhus N


CVR-nr. 30 49 44 23



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20. juni 2017

Som dirigent:



.....  
Dan Ringsted Jacobsen



Building a better  
working world

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skovbakkevej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. juni 2017

Direktion:

Steen Benjaminsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Skovbakkevej ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovbakkevej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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. Fejlinformation 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 20. juni 2017  
Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Pungvig Jensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Skovbakkevej ApS
Adresse, postnr., by	Graham Bells Vej 27, 1. sal, 8200 Aarhus N
CVR-nr.	30 49 44 23
Stiftet	3. april 2007
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Steen Benjaminsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af fast ejendom, herunder køb, udvikling og salg af ejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 30 t.kr. efter skat.

Selskabet forventer en positiv drift for 2017.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	261.926	349.962
3	Finansielle omkostninger	-300.773	-268.886
	Resultat før skat	-38.847	81.076
4	Skat af årets resultat	8.546	-105.413
	Årets resultat	-30.301	-24.337
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-30.301	-24.337
		-30.301	-24.337



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
6	Investeringsejendomme	12.422.081	12.422.081
		<u>12.422.081</u>	<u>12.422.081</u>
	<b>Finansielle aktiver</b>		
	Udskudte skatteaktiver	241.818	233.272
		<u>241.818</u>	<u>233.272</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>12.663.899</u>	<u>12.655.353</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	20.622	20.622
		<u>20.622</u>	<u>20.622</u>
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>20.622</u>	<u>20.622</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>12.684.521</u>	<u>12.675.975</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	230.277	260.578
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>355.277</u>	<u>385.578</u>
7	Langfristede forpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	7.158.601	7.158.601
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<u>7.158.601</u>	<u>7.158.601</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	5.043.921	4.941.123
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.772	1.772
	Anden gæld	124.950	188.901
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u>5.170.643</u>	<u>5.131.796</u>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>12.329.244</u>	<u>12.290.397</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>12.684.521</u>	<u>12.675.975</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	260.578	385.578
Overført, jf. resultatdisponering	0	-30.301	-30.301
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>230.277</u>	<u>355.277</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovbakkevej ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ikke ændringer til indregning og måling.

Gæld vedrørende investeringsejendomme:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes til ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter m.v. Huslejeindtægter indregnes således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang er overgået til køber.

##### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger vedrørende lejemålet som skatter, fællesomkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger m.v. Vedligeholdelsesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

##### Finansielle omkostninger

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler omkring tvungen sambeskatning. Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen med DRJ Holding ApS som administrationselskab.

Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med myndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Investerings ejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) eller vurdering fra ekstern mægler.

Dagsværdien for investerings ejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslutningstidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Selskabsskat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under aktiver 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdt transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været meget få handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men gennemført fra nødlidende selskaber m.m.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi af selskabets ejendomme, der afspejler andre tilsvarende handler. Der er ikke foretaget værdiregulering af selskabets ejendomme, der er bogført til kostpris.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed om den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2016	2015
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	300.773	268.886
	<u>300.773</u>	<u>268.886</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	19.053
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-8.546	87.576
Ændring af skatteprocent	0	-1.216
	<u>-8.546</u>	<u>105.413</u>
<b>5 Materielle aktiver</b>		
kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2016		12.186.452
Kostpris 31. december 2016		12.186.452
Værdireguleringer 1. januar 2016		235.629
Værdireguleringer 31. december 2016		235.629
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>12.422.081</u>

**6 Investeringsejendomme**
**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (ca. 2,9 % for 2016 mod 2,8 % for 2015).

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 12.422.081 kr. pr. 31. december 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 2.538.574 kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.277.323 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DRJ Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankmellemværender er der givet pant i selskabets grunde og bygninger beliggende Skovbakkevej, Brabrand.