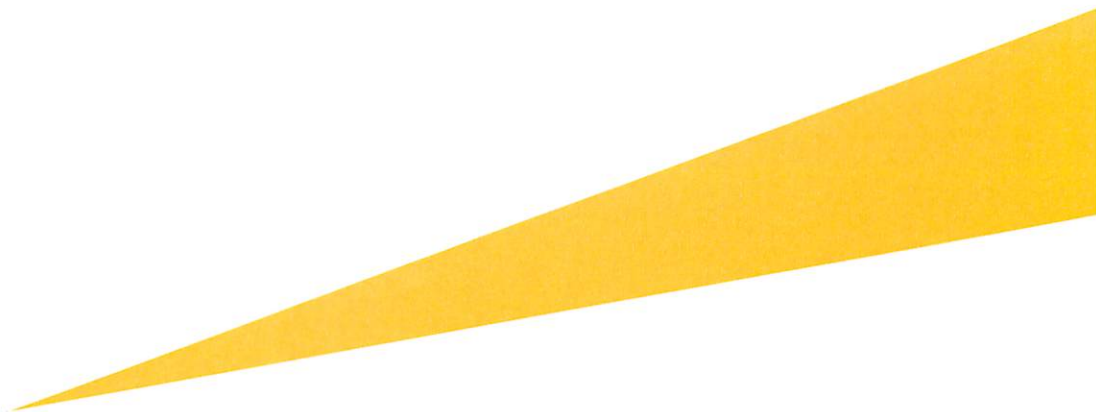
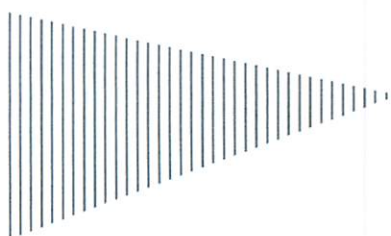


Skovbakkevej ApS

Åbovej 45, 8260 Viby J

CVR-nr. 30 49 44 23



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. juni 2016

Som dirigent:


.....
Dan Ringsted Jacobsen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



Ledelsespåtegning

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

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. juni 2016
Direktion:

Steen Benjaminsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Skovbakkevej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skovbakkevej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 10. juni 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

Skovbakkevej ApS
Åbovej 45, 8260 Viby J

CVR-nr.
Stiftet
Hjemstedskommune
Regnskabsår

30 49 44 23
3. april 2007
Aarhus
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 aktivitet er opførelse af fast ejendom med henblik på videresalg samt ejendomsudlejning.

Usikkerhed ved 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 været gennemført fra nødlidende selskaber m.m.

Der er i 2015 sket en forbedring i boligmarkedet med prisstigninger.

Der har været handlet tilsvarende ejendomme, og med baggrund heri er der foretaget en værdiregulering af selskabets ejendomme.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningsaktiviteten er forløbet tilfredsstillende, idet alle lejemål har været udlejet det meste af året.

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.	2015	2014
	Bruttofortjeneste/bruttotab	349.962	-79.463
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	235.629
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	8.199
	Resultat af primær drift	349.962	164.365
	Finansielle omkostninger	-268.886	-250.672
	Resultat før skat	81.076	-86.307
2	Skat af årets resultat	-105.413	32.699
	Årets resultat	-24.337	-53.608
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-24.337	-53.608
		-24.337	-53.608

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	12.422.081	12.422.081
		<u>12.422.081</u>	<u>12.422.081</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.422.081</u>	<u>12.422.081</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	233.272	359.307
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	20.622	0
		<u>253.894</u>	<u>359.307</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>253.894</u>	<u>359.307</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.675.975</u>	<u>12.781.388</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	260.577	284.914
	Egenkapital i alt	<u>385.577</u>	<u>409.914</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	7.158.601	7.165.178
		<u>7.158.601</u>	<u>7.165.178</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	4.941.123	4.995.986
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.772	0
	Anden gæld	188.901	206.451
	Periodeafgrænsningsposter	0	3.859
		<u>5.131.796</u>	<u>5.206.296</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.290.397</u>	<u>12.371.474</u>
	PASSIVER I ALT	<u>12.675.974</u>	<u>12.781.388</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	284.914	409.914
Årets resultat	0	-24.337	-24.337
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>260.577</u>	<u>385.577</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovbakkevej ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende 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. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Selskabets ejendomme er indregnet til et afkastkrav på ca. 2,8 % - 3 % svarende til en gennemsnitlig kvm. pris på 18 t.kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 er der foretaget sammendragning af poster i resultatopgørelsen således, at denne indledes med posten "Bruttoresultat".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Selskabets ejendomme er indregnet i årsregnskabet til en gennemsnitlig kvm pris på 24 t.kr.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabs-aflæggelsestidspunktet, 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. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.053	-32.699
Regulering af skat vedrørende tidligere år	87.576	0
Ændring af skatteprocent	-1.216	0
	<u>105.413</u>	<u>-32.699</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejen domme
Kostpris 1. januar 2015	<u>12.186.452</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>12.186.452</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>235.629</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>235.629</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>12.422.081</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

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

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende ligger ejerpantebrev på 5.884 t.kr. med pant i selskabets ejendomme beliggende Skovbakkevej, Brabrand.

Der er stillet arbejdsgaranti med 500 t.kr.

Der er stillet realkreditgaranti med 1.124 t.kr.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Ingen

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