

# **Skovs Ejendomme ApS under frivillig likvidation**

**Herslev Bygade 28, 7000 Fredericia**

**CVR-nr. 31 32 72 02**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2020.

---

Rasmus Hoffery Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Likvidatorpåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Likvidatorpåtegning**

---

Likvidator har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Skovs Ejendomme ApS under frivillig likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Likvidator anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 6. marts 2020

### **Likvidator**

Rasmus Hoffery Nielsen  
Advokat

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaveren i Skovs Ejendomme ApS under frivillig likvidation**

Vi har udført review af årsregnskabet for Skovs Ejendomme ApS under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Fremhævelser af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at selskabet er under likvidation. De anvendte indregnings- og målingskriterier er derfor baseret på realisationsprincippet, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

I forbindelse med vores review har vi konstateret, at der indbetalinger for kr. 41.088 og udbetalinger for kr. 97.866, der ikke kan identificeres. Beløbene er bogført under henholdsvis omsætning og andre eksterne omkostninger.

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

---

Randers SØ, den 6. marts 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Finn J. Vammen  
statsautoriseret revisor  
mne19677

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Skovs Ejendomme ApS under frivillig likvidation Herslev Bygade 28 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 31 32 72 02
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
	Likvidationens indtræden: 26. november 2019
<b>Likvidator</b>	Rasmus Hoffery Nielsen, Valkendorfsgade 16, 1151 København K, Advokat
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken
<b>Modervirksomhed</b>	Frank Skov Holding ApS under frivillig likvidation

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>125.433</b>	<b>128.547</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	592.742
<b>Driftsresultat</b>	<b>-74.567</b>	<b>721.289</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-101.522	-99.002
<b>Resultat før skat</b>	<b>-176.089</b>	<b>622.287</b>
Skat af årets resultat	14.000	-137.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-162.089</b>	<b>485.287</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	485.287
Disponeret fra overført resultat	-162.089	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-162.089</b>	<b>485.287</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>6.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>6.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger i alt	<u>6.000.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>35.966</u>	<u>35.966</u>
Tilgodehavender i alt	<u>35.966</u>	<u>35.966</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.035.966</u></b>	<b><u>35.966</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.035.966</u></b>	<b><u>6.235.966</u></b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	622.397	784.487
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>747.397</b>	<b>909.487</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	263.000	277.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>263.000</b>	<b>277.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til pengeinstitutter	0	4.371.500
Deposita	0	67.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	4.438.700
Kortfristet del af langfristet gæld	0	200.000
Gæld til pengeinstitutter	4.596.497	222.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.641	85.561
Gæld til tilknyttede virksomheder	247.631	102.476
Deposita	93.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.025.569	610.779
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.025.569</b>	<b>5.049.479</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.035.966</b>	<b>6.235.966</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består ligesom tidligere år i udlejning af ejendomme.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet er trådt i likvidation, og årsregnskabet aflægges derfor efter realisationsprincippet.

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2018	4.797.299	4.790.040
Tilgang i årets løb	0	7.259
Afgang i årets løb	<u>-4.797.299</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.797.299</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2018	1.402.701	809.960
Årets regulering til dagsværdi	0	592.741
Regulering til dagsværdi	<u>-1.402.701</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.402.701</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.200.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober 2018	784.486	299.200
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-162.089</u>	<u>485.287</u>
	<b><u>622.397</u></b>	<b><u>784.487</u></b>

**Noter**

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	4.571.500
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-200.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.371.500</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>0</u>	 <u>3.572.000</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har overfor en kreditor deponeret et ejerpantebrev på 50 t.kr. med pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2019 på 6.000 t.kr.

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2019 på 6.000 t.kr.

Der er foretaget udlæg for i alt 58 t.kr. i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2019 på 6.000 t.kr.

**7. Eventualposter****Eventualforpligtelser****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Frank Skov Holding ApS under frivillig likvidation, CVR-nr. 35253173 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### De væsentligste modifikationer som følge af likvidationen

Aktiver og passiver er værdiansat til realisationsværdier. Som en konsekvens af likvidationen er samtlige aktiver indregnet under omsætningsaktiver, mens alle gældsforpligtelser er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning er regnskabsårets huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle omkostninger

Finansielle indeholder renter. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktiver.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger, der består af investeringsejendomme til salg, måles til anslået salgspris med fradrag af handelsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatte tilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatte tilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skovs Ejendomme ApS under frivillig likvidation solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## **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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.