

## Ejendomsselskabet Skovalléen 48 ApS

Skovalleen 48  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 31369673

## Årsrapport 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. november 2022

---

Jakob Mikkelsen  
Dirigent

15624

medlem af FSR - danske revisorer

cvr-nr. 37 12 19 24

**øernes revision**  
næstvedvej 2  
4760 vordingborg  
tlf. 5538 1234  
fax 5534 0096  
vor@oernes.dk  
www.oernes.dk

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Skovalléen 48 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 23. november 2022

### Direktion

**Jakob Mikkelsen**

Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skovalléen 48 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovalléen 48 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vordingborg, den 23. november 2022

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 37121924

**Kim Christensen**

Registreret revisor

mne16181

medlem af FSR - danske revisorer

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Skovalléen 48 ApS Skovalleen 48 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	31369673
Stiftelsesdato	8. april 2008
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Jakob Mikkelsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Næstvedvej 2 4760 Vordingborg
CVR-nr.	37121924
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank A/S Algade 52 4760 Vordingborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på kr. 334.050, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på kr. 11.440.789, og en egenkapital på kr. 4.452.842.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i indeværende regnskabsår ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovalléen 48 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i den periode huslejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger og finansielle omkostninger vedrørende realkreditlån.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	536.297 kr.

Der afskrives ikke på grunde

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>876.978</b>	<b>949.005</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-256.330	-212.185
<b>Driftsresultat</b>		<b>620.648</b>	<b>736.820</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		242	0
Finansielle omkostninger	1	-120.322	-123.951
<b>Resultat før skat</b>		<b>500.568</b>	<b>612.869</b>
Skat af årets resultat	2	-166.518	-181.512
<b>Årets resultat</b>		<b>334.050</b>	<b>431.357</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		334.050	431.357
<b>Resultatdisponering</b>		<b>334.050</b>	<b>431.357</b>

## Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	11.430.106	11.686.436
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.430.106</b>	<b>11.686.436</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.430.106</b>	<b>11.686.436</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.183	0
Periodeafgrænsningsposter		3.500	3.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.683</b>	<b>3.500</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.683</b>	<b>3.500</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.440.789</b>	<b>11.689.936</b>

## Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.327.842	3.993.791
<b>Egenkapital</b>		<b>4.452.842</b>	<b>4.118.791</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.481.952	3.790.848
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.481.952</b>	<b>3.790.848</b>
Gæld til realkreditinstitutter		308.485	309.000
Gæld til banker		1.655.823	1.148.782
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	15.246
Gæld til tilknyttede virksomheder		641.435	1.612.655
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		348.030	181.512
Anden gæld		543.222	513.102
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.505.995</b>	<b>3.780.297</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.987.947</b>	<b>7.571.145</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.440.789</b>	<b>11.689.936</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	3.993.792	4.118.792
Årets resultat	0	334.050	334.050
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>4.327.842</b>	<b>4.452.842</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	28.780	62.025	
Andre finansielle omkostninger	91.542	61.926	
	<b><u>120.322</u></b>	<b><u>123.951</u></b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat	166.518	181.512	
	<b><u>166.518</u></b>	<b><u>181.512</u></b>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	13.352.692	10.944.801	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	2.134.423	
Overførsler i året til andre poster	0	273.468	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>13.352.692</u></b>	<b><u>13.352.692</u></b>	
Af- og nedskrivninger primo	-1.666.256	-1.454.071	
Årets afskrivninger	-256.330	-212.185	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-1.922.586</u></b>	<b><u>-1.666.256</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>11.430.106</u></b>	<b><u>11.686.436</u></b>	
<b>4. Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>			
Kostpris primo	0	273.468	
Overførsler i året til andre poster	0	-273.468	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Restgæld</b>	<b>Forfald</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	3.481.952	308.485	2.371.505
	<b><u>3.481.952</u></b>	<b><u>308.485</u></b>	<b><u>2.371.505</u></b>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jakob Mikkelsen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.790 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 11.430 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Lollands Bank er der deponeret ejerpantebrev på 1.500 t.kr. i ejendommen Skovalleen 48, 4800 Nykøbing F., matr. nr. 12 p, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 11.430 t.kr.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jakob Mikkelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Mikkelsen

Direktør

ID: 4b8bfcad-6573-4d74-bfb1-f36f19304766

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-11-2022 kl.: 14:44:24

Underskrevet med MitID



## Kim Christensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kim Christensen (ØR)

Revisor

ID: 73365789

Tidspunkt for underskrift: 23-11-2022 kl.: 14:45:38

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jakob Mikkelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Mikkelsen

Dirigent

ID: 4b8bfcad-6573-4d74-bfb1-f36f19304766

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-11-2022 kl.: 10:10:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9a8b62KwuSH248782199

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).