

# **SKOVVEJEN 75 ApS**

Bekkasinvej 4  
8270 Højbjerg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/06/2017**

**Mads Stroyer Andersen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SKOVVEJEN 75 ApS  
Bekkasinvej 4  
8270 Højbjerg

CVR-nr: 31595789  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Marselis Boulevard 173  
8000 Aarhus C  
DK Danmark  
CVR-nr: 18291584  
P-enhed: 1001473349

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar –31. december 2016 for Skovvejen 75 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højberg, den

**Direktion**

Mads Stroyer Andersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SKOVVEJEN 75 ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SKOVVEJEN 75 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 C, 29/06/2017

Poul Vogelius  
Reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18291584

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme samt udlejning heraf.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr. 61.013. Årets overskud anvendes således:

Overført til næste år	61.013
I alt	61.013

Egenkapitalen udgør herefter kr. 832.238.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skatter herunder udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a-conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.



Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvori aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22% for udskudt skat.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi jf. årsregnskabslovens §38.

Afholdte omkostninger, der tilhører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessum som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i mæglervurderinger suppleret med afkastbaserede værdiansættelser. Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger. Der korrigeres for skønnet tomgangsleje baseret på lejesammen-sætning og kontraktbestand.

Reguleringer i dagsværdien af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen jf. årsregnskabslovens §49 stk. 1. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er optaget til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, materiel og inventar      5 år

Småaktiver under kr. 12.900 udgiftsføres over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansielle institutioner måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>117.662</b>	<b>123.978</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>117.662</b>	<b>123.978</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-39.248	-28.418
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>78.414</b>	<b>95.560</b>
Skat af årets resultat .....	2	-17.401	-13.270
<b>Årets resultat</b> .....		<b>61.013</b>	<b>82.290</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		61.013	82.290
<b>I alt</b> .....		<b>61.013</b>	<b>82.290</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		3.196.000	3.196.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.196.000</b>	<b>3.196.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.196.000</b>	<b>3.196.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		0	11.558
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>11.558</b>
Likvide beholdninger .....		459	3.359
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>459</b>	<b>14.917</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.196.459</b>	<b>3.210.917</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overkurs ved emission ....		21.086	21.086
Overført resultat ....		686.152	625.139
<b>Egenkapital i alt</b> .....		<b>832.238</b>	<b>771.225</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		133.841	136.262
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> .....		<b>133.841</b>	<b>136.262</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.964.198	2.143.326
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>3</b>	<b>1.964.198</b>	<b>2.143.326</b>
Skyldig selskabsskat .....		17.822	20.560
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		169.735	67.769
Deposita .....		78.625	71.775
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>266.182</b>	<b>160.104</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>2.230.380</b>	<b>2.303.430</b>
<b>Passiver i alt</b> .....		<b>3.196.459</b>	<b>3.210.917</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter, ej fradragsberettiget	740	456
Prioritetsrenter	26.416	27.529
Renter, pengeinstitut	6	0
Renter, mellemregning	528	0
Låneomkostninger	11.558	433
	<b>39.248</b>	<b>28.418</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	19.822	22.560
Ændring af udskudt skat	-2.421	-9.290
	<b>17.401</b>	<b>13.270</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	2.054.198	90.000	1.964.198	1.604.198

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.054 tkr. er der givet pant i bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgjorde 3.196 tkr.

Selskabets hovedanpartshaver har kautioneret over for selskabets mellemværende med realkreditinstitutter.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Antal ansatte, primo .....	1	1
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1
Antal ansatte, ultimo .....	1	1