

SKOVHØJ EJENDOMME APS

Langelinie 35
5230 Odense M

CVR-nr. 32 64 80 37

ÅRSRAPPORT FOR 2017 **(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Mattias Skovhøj
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Skovhøj Ejendomme 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2018

Direktion

Mattias Skovhøj
direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejeren i Skovhøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovhøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 31. maj 2018

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Ole Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3602

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Skovhøj Ejendomme ApS Langelinie 35 5230 Odense M
	CVR-nr.: 32 64 80 37
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Stiftet: 24. november 2009
	Regnskabsår: 8. regnskabsår
	Hjemsted: Odense
Direktion	Mattias Skovhøj, direktør
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skovhøj Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab ved slag af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		656.243	-96.058
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-18.043	-1.508
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		638.200	-97.566
Værdiregulering af investeringsejendomme		6.449.421	4.366.421
Resultat før finansielle poster		7.087.621	4.268.855
Finansielle indtægter	2	23.971	1.716
Finansielle omkostninger	3	-104.992	-10.659
Resultat før skat		7.006.600	4.259.912
Skat af årets resultat	4	-1.545.347	-937.181
Årets resultat		5.461.253	3.322.731
Overført resultat		5.461.253	3.322.731
		5.461.253	3.322.731

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	31.996.000	12.095.974
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	70.885	88.983
Materielle anlægsaktiver		<u>32.066.885</u>	<u>12.184.957</u>
Deposita		181.169	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>181.169</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.248.054</u>	<u>12.184.957</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		89.883	47.857
Andre tilgodehavender		800.624	545.504
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	43.643
Periodeafgrænsningsposter		11.704	68.921
Tilgodehavender		<u>902.211</u>	<u>705.925</u>
Likvide beholdninger		<u>1.078.211</u>	<u>778.816</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.980.422</u>	<u>1.484.741</u>
Aktiver i alt		<u>34.228.476</u>	<u>13.669.698</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.504.245	2.042.992
Egenkapital	7	7.629.245	2.167.992
Hensættelse til udskudt skat		2.366.409	821.062
Hensatte forpligtelser i alt		2.366.409	821.062
Gæld til realkreditinstitutter		9.537.828	2.889.052
Langfristede gældsforpligtelser	8	9.537.828	2.889.052
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	416.669	42.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.968	60.326
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.336.442	7.472.762
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	109
Anden gæld		859.915	215.913
Kortfristede gældsforpligtelser		14.694.994	7.791.592
Gældsforpligtelser i alt		24.232.822	10.680.644
Passiver i alt		34.228.476	13.669.698
Hovedaktivitet	9		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	18.098	1.508
Gevinst og tab ved afhændelse	-55	0
	<u>18.043</u>	<u>1.508</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>23.971</u>	<u>1.716</u>
	<u>23.971</u>	<u>1.716</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>104.992</u>	<u>10.659</u>
	<u>104.992</u>	<u>10.659</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-43.643
Årets udskudte skat	<u>1.545.347</u>	<u>980.824</u>
	<u>1.545.347</u>	<u>937.181</u>

NOTER

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	7.733.830
Tilgang i årets løb	13.450.605
Kostpris 31. december 2017	<u>21.184.435</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	4.362.144
Årets værdireguleringer	6.449.421
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>10.811.565</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>31.996.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventede normaliserede driftsresultater samt gennemsnitlige afkastkrav i niveauet 4,85 - 9 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beligghed, alder, vedligholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt, og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligholdelsesstand.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

NOTER

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	90.491
Kostpris 31. december 2017	90.491
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	1.508
Årets afskrivninger	18.098
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	19.606
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	70.885

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	2.042.992	2.167.992
Årets resultat	0	5.461.253	5.461.253
Egenkapital 31. december 2017	125.000	7.504.245	7.629.245

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.931.534	9.954.497	416.669	7.954.861
	2.931.534	9.954.497	416.669	7.954.861

NOTER

9 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejningen af fast ejendom og efter direktionens skøn hermed beslægtede aktiviteter.

10 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SKP 2017 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.954, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 31.996.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.000 i grunde og bygninger.

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.

Mattias Skovhøj

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-596354232403
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 18:18:22
Underskrevet med NemID

Mattias Skovhøj

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-596354232403
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 18:18:22
Underskrevet med NemID

Ole Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 80351951
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2018 kl.: 18:36:14
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 2fd41f7e9dNj11327681