

SKOVHØJ EJENDOMME APS

Agerhatten 27 A, 5., Tornbjerg
5220 Odense SØ

CVR-nr. 32 64 80 37

ÅRSRAPPORT FOR 2016 (7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2017



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 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. april 2017

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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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 12. april 2017

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 55 70 64



Ole Christensen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Skovhøj Ejendomme ApS
Agerhatten 27 A, 5., Tornbjerg
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 32 64 80 37
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. november 2009
Regnskabsår: 7. 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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

Bruttotab

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

Bruttotab 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 sambeskatte 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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.

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttotab		-96.058	-21.151
Personaleomkostninger	1	0	-808
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.508	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-97.566	-21.959
Værdiregulering af investeringsejendomme		4.366.421	0
Resultat før finansielle poster		4.268.855	-21.959
Finansielle indtægter	3	1.716	28
Finansielle omkostninger	4	-10.659	-1.211
Resultat før skat		4.259.912	-23.142
Skat af årets resultat	5	-937.181	-5.725
Årets resultat		3.322.731	-28.867
Overført resultat		3.322.731	-28.867
		3.322.731	-28.867

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	12.095.974	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	88.983	0
Materielle anlægsaktiver		<u>12.184.957</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.184.957</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.857	0
Andre tilgodehavender		545.504	234.520
Udskudt skatteaktiv		0	159.762
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		43.643	0
Periodeafgrænsningsposter		68.921	0
Tilgodehavender		<u>705.925</u>	<u>394.282</u>
Likvide beholdninger		<u>778.816</u>	<u>28</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.484.741</u>	<u>394.310</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.669.698</u></u>	<u><u>394.310</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.042.992	-1.279.740
Egenkapital	8	2.167.992	-1.154.740
Hensættelse til udskudt skat		821.062	0
Hensatte forpligtelser i alt		821.062	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.889.052	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	2.889.052	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	42.482	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.326	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.472.762	1.540.940
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		109	110
Anden gæld		215.913	8.000
Kortfristede gældsforpligtelser		7.791.592	1.549.050
Gældsforpligtelser i alt		10.680.644	1.549.050
Passiver i alt		13.669.698	394.310
Hovedaktivitet	10		
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2016 <u>kr.</u>	2015 <u>kr.</u>
1 Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>808</u>
	<u>0</u>	<u>808</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>1.508</u>	<u>0</u>
	<u>1.508</u>	<u>0</u>
 3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.716</u>	<u>28</u>
	<u>1.716</u>	<u>28</u>
 4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	10.659	1.175
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>36</u>
	<u>10.659</u>	<u>1.211</u>
 5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-43.643	-44
Årets udskudte skat	<u>980.824</u>	<u>5.769</u>
	<u>937.181</u>	<u>5.725</u>

NOTER

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	0
Tilgang i årets løb	7.733.830
Kostpris 31. december 2016	<u>7.733.830</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	0
Årets værdireguleringer	4.362.144
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>4.362.144</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>12.095.974</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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 tilægges.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5 % - 10 %. Det kan opgøres til 8,3 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>7,80</u>	<u>8,30</u>	<u>8,80</u>
Dagsværdi	<u>12.878.000</u>	<u>12.096.000</u>	<u>11.415.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>782.000</u>	<u>0</u>	<u>-681.000</u>

NOTER

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	0
Tilgang i årets løb	90.491
Kostpris 31. december 2016	<u>90.491</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0
Årets afskrivninger	1.508
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>1.508</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>88.983</u></u>

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-1.279.739	-1.154.739
Årets resultat	0	3.322.731	3.322.731
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>2.042.992</u>	<u>2.167.992</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

NOTER

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.931.534	42.482	2.185.595
	0	2.931.534	42.482	2.185.595

10 Hovedaktivitet

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

11 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SKP 2009 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.932, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 3.892.

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