



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RENE SKOVGÅRD EJENDOMME APS**

**IBÆK STRANDVEJ 9, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2023

---

Rene Skovgård

**CVR-NR. 33 35 34 05**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Rene Skovgård Ejendomme ApS Ibæk Strandvej 9 7100 Vejle
	CVR-nr.: 33 35 34 05 Stiftet: 23. november 2010 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	René Skovgård
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Rene Skovgård 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. maj 2023

Direktion:

---

René Skovgård

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Rene Skovgård Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rene Skovgård Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Vejle, den 30. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom samt foretage udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.125.847</b>	<b>966.061</b>
Administrationsomkostninger.....		-186.424	-185.065
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> .....		<b>939.423</b>	<b>780.996</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	480.035
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>939.423</b>	<b>1.261.031</b>
Finansielle indtægter.....	1	89.646	79.762
Finansielle omkostninger.....	2	-270.273	-216.419
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>758.796</b>	<b>1.124.374</b>
Skat af årets resultat.....	3	-166.934	-247.362
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>591.862</b>	<b>877.012</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		591.862	877.012
<b>I ALT</b> .....		<b>591.862</b>	<b>877.012</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		15.070.755	12.745.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>15.070.755</b>	<b>12.745.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.070.755</b>	<b>12.745.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.140.348	1.846.578
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.140.348</b>	<b>1.846.578</b>
Likvide beholdninger.....		0	383.046
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.140.348</b>	<b>2.229.624</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.211.103</b>	<b>14.974.624</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b> kr.	<b>2021</b> kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.841.967	3.250.105
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.966.967</b>	<b>3.375.105</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		844.925	779.073
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>844.925</b>	<b>779.073</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.313.497	7.565.315
Gældsbeholdning.....		1.467.940	1.486.086
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>8.781.437</b>	<b>9.051.401</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		257.000	262.000
Gæld til pengeinstitutter.....		578.884	0
Gældsbeholdning.....		40.000	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.411.963	1.157.912
Selskabsskat.....		101.082	75.875
Anden gæld.....		92.895	92.808
Deposita.....		115.950	120.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.617.774</b>	<b>1.769.045</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.399.211</b>	<b>10.820.446</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.211.103</b>	<b>14.974.624</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	3.250.105	3.375.105
Forslag til resultatdisponering.....		591.862	591.862
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.841.967</b>	<b>3.966.967</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	89.646	79.762	
	<b>89.646</b>	<b>79.762</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	78.551	56.789	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	191.722	159.630	
	<b>270.273</b>	<b>216.419</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	101.082	75.875	
Regulering af udskudt skat.....	65.852	171.487	
	<b>166.934</b>	<b>247.362</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		12.264.965	
Tilgang.....		2.325.755	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>14.590.720</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		480.035	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>480.035</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>15.070.755</b>	

Selskabet har tilknyttet 4 investeringsejendomme.

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af den enkelte investeringsejendoms driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Selskabets ene ejendom er en domicil ejendom for koncernforbundet selskab. Driftsafkast på denne ejendom er ved normaleje opgjort til ca. 630 tkr. Afkastkravet er ca. 7,25%, hvilket svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle området.

Selskabets øvrige ejendomme består af boligudlejningsejendomme beliggende i Vejle. Driftsafkast på disse ejendomme er ved normaleje opgjort til ca. 195 tkr. Afkastkravet er ca. 4,75%, hvilket svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle området.

Årets tilgang består af en ejendom til boligudlejning, som dog skal ombygges. Ejendommen er anskaffet i slutningen af året, hvorfor den er indregnet til købsprisen, som vurderes at være i overensstemmelse med dagsværdien.

Driftsafkastene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.570.497	257.000	6.438.000	7.827.315	
Gældsbrief.....	1.507.940	40.000	1.308.000	1.526.086	
	<b>9.078.437</b>	<b>297.000</b>	<b>7.746.000</b>	<b>9.353.401</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Rene Skovgård Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.570 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.750 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på 500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.640 tkr.					
Til sikkerhed for gældsbrief er der tinglyst ejerpantebrev på 1.500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.640 tkr.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>8</b>
Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.					
			<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rene Skovgård Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder indtægtsført depositum.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.