

# Skovbjerg ApS

Nr. Bjertvej 198, 6000 Kolding  
CVR-nr. 34 57 82 30

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.03.19

Thomas Skovbjerg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

**Selskabet**

---

Skovbjerg ApS  
Nr. Bjertvej 198  
6000 Kolding  
Hjemsted: Kolding  
CVR-nr.: 34 57 82 30  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Thomas Skovbjerg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Middelfart Sparekasse

---

**Associeret virksomhed**

---

Gl. Landevej 14 ApS, Kolding

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 for Skovbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Kolding, den 26. februar 2019

**Direktionen**

Thomas Skovbjerg

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Skovbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovbjerg ApS for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 26. februar 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30183

Klaus Hjort-Enemark  
Reg. revisor  
MNE-nr. mne2511

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i drift af holdingselskab samt at udøve finansiering og investering.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.17 - 30.09.18 udviser et resultat på DKK 9.560.109 mod DKK 585.203 for tiden 01.10.16 - 30.09.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.119.994.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>666.789</b>	<b>94.800</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-96.799	-26.491
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>569.990</b>	<b>68.309</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.535.216	148.960
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.856.511	440.000
1	Andre finansielle indtægter	4.567	67
	Andre finansielle omkostninger	-330.824	-73.201
	<b>Resultat før skat</b>	<b>9.635.460</b>	<b>584.135</b>
2	Skat af årets resultat	-75.351	1.068
	<b>Årets resultat</b>	<b>9.560.109</b>	<b>585.203</b>

#### Forslag til resultatdisponering

	Overført resultat	9.560.109	585.203
	<b>I alt</b>	<b>9.560.109</b>	<b>585.203</b>
	Ekstraordinært udbytte udloddet efter balancedagen	1.000.000	0

<b>AKTIVER</b>		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	10.577.131	4.291.400
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	195.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.577.131</b>	<b>4.486.400</b>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	11.928	30.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.928</b>	<b>30.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.589.059</b>	<b>4.516.400</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	803.137
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	479.543	0
	Udskudt skatteaktiv	29.586	8.416
	Andre tilgodehavender	9.214.583	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>9.723.712</b>	<b>811.553</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>174.714</b>	<b>213.011</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.898.426</b>	<b>1.024.564</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.487.485</b>	<b>5.540.964</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	10.039.994	479.885
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.119.994</b>	<b>559.885</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	6.681.675	1.546.341
5	Deposita	223.706	95.555
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.905.381</b>	<b>1.641.896</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	291.000	85.500
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	143.688	531.851
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.824	179.948
	Selskabsskat	103.869	7.348
	Anden gæld	2.718.275	2.534.536
	Periodeafgrænsningsposter	76.454	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.462.110</b>	<b>3.339.183</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.367.491</b>	<b>4.981.079</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.487.485</b>	<b>5.540.964</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.16 - 30.09.17			
Saldo pr. 01.10.16	80.000	-105.318	-25.318
Forslag til resultatdisponering	0	585.203	585.203
Saldo pr. 30.09.17	80.000	479.885	559.885
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18			
Saldo pr. 01.10.17	80.000	479.885	559.885
Forslag til resultatdisponering	0	9.560.109	9.560.109
Saldo pr. 30.09.18	80.000	10.039.994	10.119.994

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, associerede virksomheder	4.543	0
Renteindtægter i øvrigt	24	67
I alt	4.567	67

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	96.294	7.348
Årets regulering af udskudt skat	-21.170	-8.416
Regulering af skat fra tidligere år	227	0
I alt	75.351	-1.068

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.10.17	4.160.430
Tilgang i året	6.544.129
Kostpris pr. 30.09.18	10.704.559
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.17	-30.629
Afskrivninger i året	-96.799
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.18	-127.428
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	10.577.131

**4. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.10.17	30.000
Tilgang i året	25.000
Afgang i året	-30.000
Kostpris pr. 30.09.18	25.000
Nedskrivninger i året	-13.072
Opskrivninger pr. 30.09.18	-13.072
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	11.928

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.18	Gæld i alt 30.09.17
Gæld til realkreditinstitutter	291.000	5.772.000	6.972.675	1.631.841
Deposita	0	0	223.706	95.555
I alt	291.000	5.772.000	7.196.381	1.727.396

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har indgået aftale om køb af ejendom til t. DKK 480. Aftalen er indgået før regnskabsårets afslutning. Ejendommen overtages 1. november 2018.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.973 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.698.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.265, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.872.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udsudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver*

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.