



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

SKOVVEJEN 48 AARHUS C APS

TIINGVEJ 35, 9850 HIRTSHALS

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. september 2016

Svend Sørensen

CVR-NR. 35 14 28 86

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Skovvejen 48 Aarhus C ApS Tiingvej 35 9850 Hirtshals
	CVR-nr.: 35 14 28 86 Stiftet: 18. marts 2013 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	Jacob Lundal Madsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Skovvejen 48 Aarhus C 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 27. september 2016

Direktion

Jacob Lundal Madsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Skovvejen 48 Aarhus C ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovvejen 48 Aarhus C ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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 den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores 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 revisors 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.

Aarhus, den 27. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af en investeringsejendom. Investerings-ejendommen er en boligejendom.

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.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skovvejen 48 Aarhus C ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrækkede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder samt lønninger medgået til forbedring af ejendommen.

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 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		760.150	352
Personaleomkostninger.....	1	-398.063	-185
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.358.314	3.729
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-14.587	-22
DRIFTSRESULTAT		1.705.814	3.874
Andre finansielle omkostninger.....		-168.816	-282
RESULTAT FØR SKAT		1.536.998	3.592
Skat af årets resultat.....	2	-338.701	-787
ÅRETS RESULTAT		1.198.297	2.805
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		150.000	150
Overført resultat.....		1.048.297	2.655
I ALT		1.198.297	2.805

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme.....		22.500.000	20.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.500.000	20.000
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		14.400	14
Finansielle anlægsaktiver.....	4	14.400	14
ANLÆGSAKTIVER.....		22.514.400	20.014
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.037	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		935.424	29
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	5.618	0
Andre tilgodehavender.....	6	23.093	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		61.721	94
Tilgodehavender.....		1.028.893	123
Likvide beholdninger.....		346.427	24
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.375.320	147
AKTIVER.....		23.889.720	20.161
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		5.887.477	4.839
Forslag til udbytte.....		150.000	150
EGENKAPITAL.....	7	6.117.477	5.069
Hensættelse til udskudt skat.....		1.891.982	1.492
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.891.982	1.492
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.568.986	8.568
Anden gæld.....		419.183	350
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	14.988.169	8.918
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	65.000	66
Gæld til pengeinstitutter.....		219.460	4.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	82
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		62.725	0
Anden gæld.....		544.907	168
Kortfristede gældsforpligtelser.....		892.092	4.682
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.880.261	13.600
PASSIVER.....		23.889.720	20.161
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	368.261	156	
Pensioner.....	29.511	25	
Omkostninger til social sikring.....	0	4	
Andre personaleomkostninger.....	291	0	
	398.063	185	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-61.721	-52	
Regulering af udskudt skat.....	400.422	839	
	338.701	787	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejen- omme	
Kostpris 1. maj 2015.....		13.593.998	
Tilgang.....		1.141.686	
Kostpris 30. april 2016.....		14.735.684	
Opskrivninger 1. maj 2015.....		6.406.002	
Årets opskrivninger		1.358.314	
Opskrivninger 30. april 2016.....		7.764.316	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....		22.500.000	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. maj 2015.....		14.400	
Kostpris 30. april 2016.....		14.400	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....		14.400	
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			5
Tilgodehavende hos direktionen med i alt 5.618 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 % og med aftalt afdrag inden for 1 år. Der er ikke stillet sikkerhed for udlånet.			

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Andre tilgodehavender			
Andre tilgodehavender består af indestående i Grundejernes Investeringsfond.	2016 kr.	2015 tkr.	6

Egenkapital 7

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2015.....	80.000	4.839.180	150.000	5.069.180
Betalt udbytte.....			-150.000	-150.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.048.297	150.000	1.198.297
Egenkapital 30. april 2016.....	80.000	5.887.477	150.000	6.117.477

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Langfristede gældsforpligtelser 8

	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	8.634.566	14.633.986	65.000	14.295.387
Anden gæld.....	350.069	419.183	0	0
	8.984.635	15.053.169	65.000	14.295.387

Eventualposter mv. 9

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Inor Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 10

Der er pr. 30. april 2016 givet pant i selskabets ejendom for 14.843 t.kr. som består af sikkerhed for gæld til selskabets realkreditinstitut på 14.634 t.kr.

Derudover er der til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter afgivet ejerpantebrev på 2.450 tkr. med sikkerhed i selskabets ejendom.