

**SKOVVEJEN 48 AARHUS C APS**

**TINGVEJ 35, 9850 HIRTSHALS**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. august 2017**

---

**Svend Sørensen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Skovvejen 48 Aarhus C ApS Tingvej 35 9850 Hirtshals
	CVR-nr.: 35 14 28 86
	Stiftet: 18. marts 2013
	Hjemsted: Hjørring
	Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
<b>Direktion</b>	Svend Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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 25. august 2017

Direktion:

---

Svend Sørensen

## 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 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 25. august 2017

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. Investeringsejendommen er en boligejendom.

### Usædvanlige forhold

Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Praksisændringen medfører ingen ændring af årets resultat før skat. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. maj 2016 er uændret.

### Indregning og måling af ejendommen

Boligejendommens dagsværdi er fastsat mellem uafhængige parter i forbindelse med forhandlinger af overdragelse af kapitalandele hvor aktiverne er værdiansat til dagsværdi.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>635.692</b>	<b>760.149</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.340	-398.063
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		500.000	1.358.314
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	-14.587
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.134.352</b>	<b>1.705.813</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	22.842	0
Andre finansielle omkostninger.....		-123.454	-168.816
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.033.740</b>	<b>1.536.997</b>
Skat af årets resultat.....	3	-227.401	-338.701
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>806.339</b>	<b>1.198.296</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	150.000
Overført resultat.....		806.339	1.048.296
<b>I ALT</b> .....		<b>806.339</b>	<b>1.198.296</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investerings- ejendomme.....		23.000.000	22.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>23.000.000</b>	<b>22.500.000</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	14.400
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>14.400</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>23.000.000</b>	<b>22.514.400</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	3.037
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		925.901	935.424
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	6	0	5.618
Andre tilgodehavender.....		0	23.093
Tilgodehavende selskabsskat.....		26.070	61.721
Periodeafgrænsningsposter.....		12.434	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>964.405</b>	<b>1.028.893</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>75.059</b>	<b>346.427</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.039.464</b>	<b>1.375.320</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.039.464</b>	<b>23.889.720</b>



## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		6.693.815	5.887.476
Forslag til udbytte.....		0	150.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>6.773.815</b>	<b>6.117.476</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.018.656	1.891.982
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.018.656</b>	<b>1.891.982</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.482.540	14.568.986
Selskabsskat.....		65.076	0
Anden gæld.....		96.806	0
Deposita og forudbetalt leje.....		419.898	419.183
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>15.064.320</b>	<b>14.988.169</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	82.900	65.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.552	219.460
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	62.725
Anden gæld.....		98.221	544.908
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>182.673</b>	<b>892.093</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.246.993</b>	<b>15.880.262</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.039.464</b>	<b>23.889.720</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 2)			
Løn og gager.....	0	368.261	
Pensioner.....	0	29.511	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.340	0	
Andre personaleomkostninger.....	0	291	
	<b>1.340</b>	<b>398.063</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	22.719	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	123	0	
	<b>22.842</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	65.076	-61.721	
Regulering af udskudt skat.....	162.325	400.422	
	<b>227.401</b>	<b>338.701</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2016.....		14.735.684	
<b>Kostpris 30. april 2017.....</b>		<b>14.735.684</b>	
Opskrivninger 1. maj 2016.....		7.764.316	
Årets opskrivninger .....		500.000	
<b>Opskrivninger 30. april 2017.....</b>		<b>8.264.316</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....</b>		<b>23.000.000</b>	

*Dagsværdi for boligejendom*

Boligejendommen består af en udlejningsejendom i Aarhus C, som blev anskaffet i 2013. Boligejendommens dagsværdi er fastsat mellem uafhængige parter i forbindelse med forhandlinger af overdragelse af kapitalandele hvor aktiverne er værdiansat til dagsværdi.

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

## NOTER

	Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>
	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. maj 2016.....	14.400
Afgang.....	-14.400
<b>Kostpris 30. april 2017.....</b>	<b>0</b>

<b>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse</b>	<b>6</b>
<p>Tilgodehavende hos selskabets direktion er udlignet i regnskabsåret. Lånet blev forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 % og med aftalt afdrag i løbet af 2016/17. Der var ikke stillet sikkerhed for udlånet.</p>	

<b>Egenkapital</b>					<b>7</b>
	Selskabs-	Overført	Forslag til		
	kapital	overskud	udbytte	I alt	
Egenkapital 1. maj 2016.....	80.000	5.887.476	150.000	6.117.476	
Betalt udbytte.....			-150.000	-150.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		806.339		806.339	
<b>Egenkapital 30. april 2017.....</b>	<b>80.000</b>	<b>6.693.815</b>	<b>0</b>	<b>6.773.815</b>	

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>8</b>
	1/5 2016	30/4 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	14.633.986	14.565.440	82.900	14.344.504	
Selskabsskat.....	0	65.076	0	0	
Anden gæld.....	0	96.806	0	0	
Deposita og forudbetalt leje.....	419.183	419.898	0	0	
	<b>15.053.169</b>	<b>15.147.220</b>	<b>82.900</b>	<b>14.344.504</b>	

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>9</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>	
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat.</p>	

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

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til selskabets realkreditinstitut, er der pr. 30. april 2017 udstedt pantebreve for i alt 15.093 tkr., med pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 er 23.000 tkr. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 30. april 2017 14.565 tkr.

Derudover har selskabet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvilket udgør 2 tkr. pr. 30. april 2017, udstedt ejerpantebrev på 250 tkr. med sikkerhed i selskabets ejendom.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skovvejen 48 Aarhus C ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammen-ligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Praksisændringen medfører ingen ændring af årets resultat før skat. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. maj 2016 er uændret.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

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

### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Boligejendommens dagsværdi er fastsat mellem uafhængige parter i forbindelse med forhandlinger af overdragelse af kapitalandele hvor aktiverne er værdiansat til dagsværdi.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgskostninger 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.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.