

Revisionsfirmaet

**RATHMANN & MORTENSEN**

Godkendt Revisionsanpartsselskab

[www.rmrevision.dk](http://www.rmrevision.dk)

CVR.nr. 27521975

Vejlevej 23 A · 8722 Hedensted

Tlf. 75 89 09 44 · Fax 75 89 99 30

E-mail: [kontakt@rmrevision.dk](mailto:kontakt@rmrevision.dk)

## Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16

(2. regnskabsår)

### Skovhus ApS

Øster Bisholtvej 15 Glud

7130 Juelsminde

CVR-nr. 36893451

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2017.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Bent Krogh

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem  
uafhængige statsautoriserede revisorer

# Indholdsfortegnelse

---

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KRESTON

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skovhus ApS for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 20. februar 2017.

**Direktion**



Bent Krogh

## Til kapitalejeren i Skovhus ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovhus ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Hedensted, den 20. februar 2017

**Rathmann & Mortensen**  
**Godkendt revisionsanpartsselskab**  
**CVR 27521975**



Tommy Rathmann  
registreret revisor

# Selskabsoplysninger

---

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KRESTON

<b>Virksomheden</b>	Skovhus ApS Øster Bisholtvej 15 7130 Juelsminde
	CVR-nr.: 36893451 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bent Krogh
<b>Revisor</b>	Rathmann & Mortensen Godkendt revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 5. april 2017 på selskabets adresse.

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter landbrugsdrift, produktion, handel og investering samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2016 udviser et årsresultat på t.kr. -755, hvilket svarer til en stigning på t.kr. 5 i forhold til sidste år.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

BKV Holding ApS har ydet kapitaltilskud kr. 1.000.000 i året.

Selskabets første regnskabsår dækkede perioden 12. maj til 31. december 2015. Der var etableringsomkostninger, som påvirkede resultatet negativt.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## **Den forventede udvikling**

Aktiviteten i 2017 forventes at falde i forhold til 2016. Der forventes et mindre underskud i 2017.

Årsrapporten for Skovhus ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjenesten**

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug der er anvendt ved indkøb/udførelsen af periodens arbejde/produktion, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter bank og realkreditinstitut samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v..

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.



Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

Betalingsrettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerende af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden udgør 10 år.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi og afskrives over forventet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Andre 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Årets ændring i dagsværdi indregnes i balancen uden at passere resultatopgørelsen. Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under "hensatte forpligtelser". Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes på "Reserve på opskrivninger".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsomkostninger".

### Varebeholdninger

Varebeholdninger der omfatter opdræt af levende dyr, måles efter normalhandelsværdier for kreaturer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KONKON

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>727.657</b>	<b>-85</b>
Personaleomkostninger	1	-772.612	-394
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-554.711	-305
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>-599.666</b>	<b>-783</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-384.000	-177
Andre finansielle omkostninger		-14.279	-1
<b>Resultat før skat</b>		<b>-997.945</b>	<b>-962</b>
Skat af årets resultat	2	242.100	211
<b>Årets resultat</b>		<b>-755.845</b>	<b>-751</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-751.316	0
Kapitaltilskud		1.000.000	0
Regulering af reserve for opskrivning		50.856	0
Årets resultat		-755.845	-751
<b>Til disposition</b>		<b>-456.305</b>	<b>-751</b>
Overført til næste år		-456.305	-751
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-456.305</b>	<b>-751</b>

## Balance 31. december

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KREBTON

Note	2016	2015
	kr.	tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Betalingsrettigheder	33.730	38
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.730</b>	<b>38</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.780.050	5.760
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.260.911	2.682
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.040.961</b>	<b>8.442</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.074.691</b>	<b>8.480</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	1.030.440	1.743
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>1.030.440</b>	<b>1.743</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	274.747	0
Andre tilgodehavender	34.269	204
Periodeafgrænsningsposter	0	4
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>309.016</b>	<b>208</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>916.872</b>	<b>276</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.256.329</b>	<b>2.228</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.331.020</b>	<b>10.708</b>

## Balance 31. december

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KREBTON

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Reserve for opskrivning		1.220.544	1.271
Overført resultat		-456.305	-751
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>814.239</b>	<b>570</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		258.390	148
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>258.390</b>	<b>148</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		6.674.277	0
Kortfristet del af langfristet gæld		-224.345	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>6.449.932</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		224.345	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.152	179
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.206.192	9.746
Anden gæld		331.770	65
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.808.459</b>	<b>9.990</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.258.391</b>	<b>9.990</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.331.020</b>	<b>10.708</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		
Nærtstående parter	7		

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	735.852	382
	Andre udgifter til social sikring	36.760	12
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>772.612</b>	<b>394</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 3, sidste år 3.

<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	tkr.
	Regulering af hensættelse til udskudt skat	110.390	-211
	Godtgørelse selskabsskat	-352.490	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-242.100</b>	<b>-211</b>

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Reserve for</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>kapital</b>	<b>opskrivning</b>	<b>resultat</b>	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	50.000	1.271.400	-751.316	570.084
	Årets resultat	0	0	-755.845	-755.845
	Kapitaltilskud			1.000.000	1.000.000
	Regulering af reserve for opskrivning	0	-50.856	50.856	0
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.220.544</b>	<b>-456.305</b>	<b>814.239</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 5.552.550

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen Palsgårdvej 11, Nørre Snede realkreditpantebrev t.kr. 6.720 til DLR Kredit.

## 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med BKV Holding ApS, Bøje & Brøchner A/S og BKV Ejendomme ApS. Selskaberne i sambeskatningskredsen hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatterne.

## 7 Nærtstående parter

Skovhus ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

### **Bestemmende indflydelse**

BKV Holding ApS, Øster Bisholtvej 15, Glud, 7130 Juelsminde råder over flertallet af stemmerne i selskabet.

Selskabet indgår i koncernrapporten for BKV Holding ApS.

### **Transaktioner med nærtstående parter**

I året har der været en mellemregningskonto. Kontoen er forrentet på markedsvilkår.