



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

SKOV BOLIGUDLEJNING IVS
GRAM MIKKELSENSVEJ 19, 9800 HJØRRING
ÅRSRAPPORT
16. AUGUST 2016 - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. maj 2018

Dennis Skov

CVR-NR. 37 93 71 77

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 16. august 2016 - 31. december 2017 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Noter..... | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 10-11 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Skov Boligudlejning IVS Gram Mikkelsensvej 19 9800 Hjørring |
| | CVR-nr.: 37 93 71 77 |
| | Stiftet: 31. august 2016 |
| | Hjemsted: Hjørring |
| | Regnskabsår: 16. august 2016 - 31. december 2017 |
| Direktion | Dennis Skov |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16. august 2016 - 31. december 2017 for Skov Boligudlejning IVS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. august 2016 - 31. december 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 10. maj 2018

Direktion:

Dennis Skov

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Skov Boligudlejning IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skov Boligudlejning IVS for regnskabsåret 16. august 2016 - 31. december 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.

Hjørring, den 10. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33196

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og udleje fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 16. AUGUST - 31. DECEMBER

| | Note | 2016/17 kr. |
|--|------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 85.620 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -3.390 |
| DRIFTSRESULTAT | | 82.230 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -45.727 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 36.503 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -8.580 |
| ÅRETS RESULTAT | | 27.923 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | | 27.923 |
| I ALT | | 27.923 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. |
|---|----------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 1.325.014 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 1.325.014 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 1.325.014 |
| AKTIVER..... | | 1.325.014 |
| | | |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital..... | | 1.000 |
| Reserve for opbygning af kapitalgrundlag..... | | 27.923 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 28.923 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 940.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 940.000 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 34.000 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 259.652 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 10.000 |
| Selskabsskat..... | | 8.580 |
| Anden gæld..... | | 40.659 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 3.200 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 356.091 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 1.296.091 |
| PASSIVER..... | | 1.325.014 |
| | | |
| Eventualposter mv. | 5 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | |

NOTER

| | 2016/17 kr. | Note | | |
|---|--|-----------------------|-----------------|---------------------|
| Skat af årets resultat | | 1 | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 8.580 | | | |
| | 8.580 | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | 2 | | |
| | Grunde og bygninger | | | |
| Tilgang..... | 1.328.404 | | | |
| Kostpris 31. december 2017..... | 1.328.404 | | | |
| Årets afskrivninger | 3.390 | | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017..... | 3.390 | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | 1.325.014 | | | |
| Egenkapital | | 3 | | |
| | Reserve for opbygning af kapitalgrundlag | | | |
| | Selskabskapital | | | |
| | Overført resultat | | | |
| | I alt | | | |
| Egenkapital 16. august 2016..... | 1.000 | 0 | 0 | 1.000 |
| Overførsel til/fra andre poster..... | | 27.923 | -27.923 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 27.923 | 27.923 |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 1.000 | 27.923 | 0 | 28.923 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 4 |
| | 16/8 2016 gæld i alt | 31/12 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 0 | 974.000 | 34.000 | 825.234 |
| | 0 | 974.000 | 34.000 | 825.234 |
| Eventualposter mv. | | | | 5 |
| Ingen. | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | 6 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 974 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.325 tkr. | | | | |
| Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 200 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebrev på i alt 200 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld. | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skov Boligudlejning IVS 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 90 % |

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.