



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 MIKKELSENS VEJ 19, 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2019

---

Dennis Skov

**CVR-NR. 37 93 71 77**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Skov Boligudlejning IVS Gram Mikkelsens Vej 19 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 37 93 71 77
	Stiftet: 16. august 2016
	Hjemsted: Hjørring
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Dennis Skov
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 29. maj 2019

Direktion:

---

Dennis Skov

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Skov Boligudlejning IVS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Skov Boligudlejning IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisorer's 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 29. maj 2019

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 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>92.706</b>	<b>85.620</b>
Af- og nedskrivninger.....		-5.377	-3.390
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>87.329</b>	<b>82.230</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-46.791	-45.727
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>40.538</b>	<b>36.503</b>
Skat af årets resultat.....	1	-8.420	-8.580
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>32.118</b>	<b>27.923</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		32.118	27.923
<b>I ALT</b> .....		<b>32.118</b>	<b>27.923</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		2.269.027	1.325.014
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>2.269.027</b>	<b>1.325.014</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.269.027</b>	<b>1.325.014</b>
Udskudte skatteaktiver.....		1.986	0
Andre tilgodehavender.....		12.510	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>14.496</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>14.496</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.283.523</b>	<b>1.325.014</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		1.000	1.000
Reserve for opbygning af kapitalgrundlag.....		39.000	27.923
Overført resultat.....		21.041	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>61.041</b>	<b>28.923</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.542.619	940.000
Banklån.....		234.152	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.776.771</b>	<b>940.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	69.540	34.000
Gæld til pengeinstitutter.....		289.499	259.652
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	10.000
Selskabsskat.....		10.406	8.580
Anden gæld.....		61.066	40.659
Periodeafgrænsningsposter.....		3.200	3.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>445.711</b>	<b>356.091</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.222.482</b>	<b>1.296.091</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.283.523</b>	<b>1.325.014</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	10.406	8.580			
Regulering af udskudt skat.....	-1.986	0			
	<b>8.420</b>	<b>8.580</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2018.....		1.328.404			
Tilgang.....		949.390			
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>2.277.794</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		3.390			
Årets afskrivninger .....		5.377			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>8.767</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>2.269.027</b>			
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>		
	Selskabs- kapital	Reserve for opbygning af kapitalgrundlag	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	1.000	27.923	0	28.923	
Overførsel til/fra andre poster.....		11.077	-11.077		
Forslag til resultatdisponering.....			32.118	32.118	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>1.000</b>	<b>39.000</b>	<b>21.041</b>	<b>61.041</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>4</b>	
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.600.619	58.000	1.310.619	974.000	34.000
Banklån.....	245.692	11.540	187.992	0	0
	<b>1.846.311</b>	<b>69.540</b>	<b>1.498.611</b>	<b>974.000</b>	<b>34.000</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Ingen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.649 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige være pr. 31. december 2018 udgør 2.269 tkr.	
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 450 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf ejerpantebreve på i alt 450 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skov Boligudlejning IVS for 2018 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.

## 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.....	10-50 år	90 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier 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 nettosalgspris 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.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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.