



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. maj 2020

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 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Dennis Skov
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 6. maj 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 6. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33196

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at køb og udlejning af 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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		198.231	92.706
Af- og nedskrivninger.....		-7.931	-5.377
DRIFTSRESULTAT		190.300	87.329
Andre finansielle omkostninger.....		-54.071	-46.791
RESULTAT FØR SKAT		136.229	40.538
Skat af årets resultat.....	1	-33.886	-8.420
ÅRETS RESULTAT		102.343	32.118
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		102.343	32.118
I ALT		102.343	32.118

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		2.282.650	2.269.027
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.282.650	2.269.027
ANLÆGSAKTIVER.....		2.282.650	2.269.027
Udskudte skatteaktiver.....		0	1.986
Andre tilgodehavender.....		19.628	12.510
Tilgodehavender.....		19.628	14.496
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		19.628	14.496
AKTIVER.....		2.302.278	2.283.523
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.000	1.000
Reserve for opbygning af kapitalgrundlag.....		39.000	39.000
Overført resultat.....		123.384	21.041
EGENKAPITAL.....	3	163.384	61.041
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.487.649	1.542.619
Banklån.....		223.634	234.152
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.711.283	1.776.771
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	68.000	69.540
Gæld til pengeinstitutter.....		246.394	289.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.700	12.000
Selskabsskat.....		27.900	10.406
Anden gæld.....		61.067	61.066
Periodeafgrænsningsposter.....		10.550	3.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		427.611	445.711
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.138.894	2.222.482
PASSIVER.....		2.302.278	2.283.523
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note			
Skat af årets resultat						
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	31.900	10.406	1			
Regulering af udskudt skat.....	1.986	-1.986				
	33.886	8.420				
 Materielle anlægsaktiver						
		Grunde og bygninger	2			
Kostpris 1. januar 2019.....		2.277.794				
Tilgang.....		21.554				
Kostpris 31. december 2019.....		2.299.348				
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		8.767				
Årets afskrivninger		7.931				
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		16.698				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		2.282.650				
 Egenkapital						
	Selskabs- kapital	Reserve for opbygning af kapital- grundlag	Overført resultat	I alt	3	
Egenkapital 1. januar 2019.....	1.000	39.000	21.041	61.041		
Forslag til resultatdisponering.....			102.343	102.343		
Egenkapital 31. december 2019.....	1.000	39.000	123.384	163.384		
 Langfristede gældsforpligtelser						
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	4
Gæld til realkreditinstitutter...	1.545.649	58.000	1.255.649	1.600.619	58.000	
Banklån.....	233.634	10.000	108.634	245.692	11.540	
	1.779.283	68.000	1.364.283	1.846.311	69.540	

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld, 1.825 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.283 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er afgivet ejerpantebreve, nom. 450 tkr., i ovennævnte grund og bygninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skov Boligudlejning IVS for 2019 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

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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 salgsomkostninger 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.