

Skovvejen 11 og 19 A-E ApS

Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 38 78 30 68

Årsrapport 2018

(fra selskabets stiftelse 10. juli 2017 - 31. december 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2019

Dirigent:

.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 10. juli 2017 - 31. december 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skovvejen 11 og 19 A-E ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. juli 2017 - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. juli 2017 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. april 2019
Direktion:

.....
Morten Lykke

.....
Morten Thye

Bestyrelse:

.....
Andreas Odgaard Bagunck
formand

.....
Morten Thye

.....
Morten Lykke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Skovvejen 11 og 19 A-E ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovvejen 11 og 19 A-E ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. juli 2017 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. juli 2017 - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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. Fejlinformationer 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:

- u 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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.
- u 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.
- u 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 konklusion 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.
- u 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 bl.a. 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momslovgivningen indberettet moms for sent i løbet af regnskabsåret, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 24. april 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Skovvejen 11 og 19 A-E ApS
Adresse, postnr., by	Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	38 78 30 68
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	10. juli 2017 - 31. december 2018
Bestyrelse	Andreas Odgaard Bagunck, formand Morten Thye Morten Lykke
Direktion	Morten Lykke Morten Thye
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling samt køb og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 50.546 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på 546 kr.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen kan reetableres ved fremtidig indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 10. juli 2017 - 31. december 2018**Resultatopgørelse**

Note	kr.	2018
	Bruttofortjeneste	984.277
2	Personaleomkostninger	0
	Resultat før finansielle poster	984.277
3	Finansielle omkostninger	-1.049.080
	Resultat før skat	-64.803
4	Skat af årets resultat	14.257
	Årets resultat	-50.546
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-50.546
		-50.546

Årsregnskab 10. juli 2017 - 31. december 2018

Balance

Note	kr.	2018
	AKTIVER	
	Omsætningsaktiver	
	Varebeholdninger	
	Projektbeholdning	87.208.162
		<u>87.208.162</u>
	Tilgodehavender	
	Udskudte skatteaktiver	14.257
		<u>14.257</u>
	Likvide beholdninger	1
	Omsætningsaktiver i alt	<u>87.222.420</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>87.222.420</u></u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
5	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	-50.546
	Egenkapital i alt	<u>-546</u>
	Gældsforpligtelser	
6	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	32.300.162
	Ansvarlig lånekapital hos tilknyttede virksomheder	34.000.000
	Deposita	423.048
		<u>66.723.210</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	820.000
	Gæld til banker	13.485.953
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	725.597
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.365.644
	Anden gæld	102.562
		<u>20.499.756</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>87.222.966</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>87.222.420</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 10. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovvejen 11 og 19 A-E ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte projekter, udlejning samt honorarindtægter.

Projekter, som er individuelt forhandlet, indregnes i takt med projektets færdiggørelse (produktionsmetoden). Færdiggørelsesgraden opgøres efter anvendte ressourcer og den samlede skønnede ressourceanvendelse for hvert projekt.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 10. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af igangværende ikke-solgte projekter, som måles til kostpris inkl. direkte låneomkostninger og direkte produktionsomkostninger.

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 10. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 10. juli 2017 - 31. december 2018**Noter****2 Personaleomkostninger**

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

1.049.080

1.049.080

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

230.755

Årets regulering af udskudt skat

-245.012

-14.257

5 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 29.020 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 46.606 t.kr., er afgivet sikkerhed i fast ejendom maksimeret til 55.234 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Lykke

Direktion

På vegne af: Skovvejen 11 og 19 A-E ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-362468932163
IP: 5.103.xxx.xxx
2019-05-28 14:56:02Z

NEM ID 

Rikke Sørensen

Dirigent

På vegne af: Skovvejen 11 og 19 A-E ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-334383119872
IP: 5.103.xxx.xxx
2019-05-29 06:48:10Z

NEM ID 

Morten Thye

Direktion

På vegne af: Skovvejen 11 og 19 A-E ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-754907832873
IP: 83.94.xxx.xxx
2019-05-29 07:24:09Z

NEM ID 

Morten Thye

Bestyrelse

På vegne af: Skovvejen 11 og 19 A-E ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-754907832873
IP: 83.94.xxx.xxx
2019-05-29 07:27:22Z

NEM ID 

Andreas Odgaard Bagunck

Bestyrelse

På vegne af: Skovvejen 11 og 19 A-E ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-991276469758
IP: 5.103.xxx.xxx
2019-05-29 07:32:18Z

NEM ID 

Morten Lykke

Bestyrelse

På vegne af: Skovvejen 11 og 19 A-E ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-362468932163
IP: 87.57.xxx.xxx
2019-05-30 11:00:11Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S
Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436
IP: 85.163.xxx.xxx
2019-05-31 06:54:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FOECE-H5F5M-SE2BT-EQU5W-G8U8Q-JLPI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>