

**Skovhuus Ejendomme ApS**  
Koustrup Allé 1, 7400 Herning

**CVR-nr. 39 35 63 17**

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2020

---

Elisabeth Skovhuus  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Skovhuus Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. maj 2020

### **Direktion**

Elisabeth Skovhuus

Jakob Skovhuus

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Skovhuus Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovhuus Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 11. maj 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ole Jespersen-Skree**

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Skovhuus Ejendomme ApS Koustrup Allé 1 7400 Herning
	CVR-nr.: 39 35 63 17
	Stiftet: 9. februar 2018
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Elisabeth Skovhuus Jakob Skovhuus
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af køb, salg, udvikling og udlejning af ejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 11.683 kr. mod -34.812 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -9.317 kr. mod -39.156 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Som følge af de seneste års negative resultater har selskabet tabt hele egenkapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan retablere egenkapitalen gennem positiv indtjening fremadrettet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skovhuus Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2019</u>	<u>9/2 - 31/12</u> <u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.683</b>	<b>-34.812</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-6.361	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.322</b>	<b>-34.812</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-17.267	-14.141
<b>Resultat før skat</b>	<b>-11.945</b>	<b>-48.953</b>
1 Skat af årets resultat	2.628	9.797
<b>Årets resultat</b>	<b>-9.317</b>	<b>-39.156</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-9.317	-39.156
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-9.317</b>	<b>-39.156</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>1.265.665</u>	<u>1.136.510</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.265.665</u>	<u>1.136.510</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.265.665</u></b>	<b><u>1.136.510</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	<u>12.425</u>	<u>9.797</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.425</u>	<u>9.797</u>
	Likvide beholdninger	<u>60.181</u>	<u>9.604</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>72.606</u></b>	<b><u>19.401</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.338.271</u></b>	<b><u>1.155.911</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	-48.473	-39.156
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>1.527</b></u>	<u><b>10.844</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til associerede virksomheder	1.306.347	1.139.142
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.306.347</u>	<u>1.139.142</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	925
	Anden gæld	30.397	5.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.397</u>	<u>5.925</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>1.336.744</b></u>	<u><b>1.145.067</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>1.338.271</b></u>	<u><b>1.155.911</b></u>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 - 31/12 2019	9/2 - 31/12 2018
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-2.628	-9.797
	<b>-2.628</b>	<b>-9.797</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2019		1.136.510
Tilgang		135.516
<b>Kostpris 31. december 2019</b>		<b>1.272.026</b>
Årets afskrivninger		6.361
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>		<b>6.361</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b>1.265.665</b>
	31/12 2019	31/12 2018
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	-39.156	0
Årets overførte overskud eller underskud	-9.317	-39.156
	<b>-48.473</b>	<b>-39.156</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		

## Noter

---

- 6. Eventualposter**  
**Eventualforpligtelser**  
Ingen.