

Skovskaden ApS
Gammel Nybyvej 24B, 5700 Svendborg

CVR-nr. 41 23 24 04

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2022.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Skovskaden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15. december 2022

Direktion

Jesper Eriksen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Skovskaden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovskaden ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Odense, den 15. december 2022

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Mathias Lundsryd Bendiksen

Statsautoriseret revisor
mne35805

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skovskaden ApS Gammel Nybyvej 24B 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 41 23 24 04
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	2. regnskabsår
Direktion	Jesper Eriksen
Revisor	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Modervirksomhed	JSSE Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom, herunder køb, salg og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,25%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 2.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 235.531 kr. mod 332.069 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 309.517 kr. mod 191.222 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovskaden 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skovskaden ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/7 2021 - 30/6 2022</u>	<u>9/3 2020 - 30/6 2021</u>
Bruttofortjeneste	235.531	332.069
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>255.000</u>	<u>20.145</u>
Resultat før finansielle poster	490.531	352.214
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-93.392</u>	<u>-106.912</u>
Resultat før skat	397.139	245.302
1 Skat af årets resultat	<u>-87.622</u>	<u>-54.080</u>
Årets resultat	309.517	191.222
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>309.517</u>	<u>191.222</u>
Disponeret i alt	309.517	191.222

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	5.073.000	4.818.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5.073.000	4.818.000
Anlægsaktiver i alt	5.073.000	4.818.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.920	670
Tilgodehavender i alt	6.920	670
Likvide beholdninger	386.531	322.833
Omsætningsaktiver i alt	393.451	323.503
Aktiver i alt	5.466.451	5.141.503

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	500.739	191.222
Egenkapital i alt	540.739	231.222
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	66.000	7.000
Hensatte forpligtelser i alt	66.000	7.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.388.149	3.505.431
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.388.149	3.505.431
3 Kortfristet del af langfristet gæld	117.911	128.973
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	18.750
Selskabsskat	75.702	47.080
Anden gæld	1.257.950	1.203.047
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.471.563	1.397.850
Gældsforpligtelser i alt	4.859.712	4.903.281
Passiver i alt	5.466.451	5.141.503
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	191.222	231.222
Årets overførte overskud eller underskud	0	309.517	309.517
	40.000	500.739	540.739

Noter

	1/7 2021 - 30/6 2022	9/3 2020 - 30/6 2021
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	28.622	47.080
Årets regulering af udskudt skat	59.000	7.000
	87.622	54.080
	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.797.855	0
Tilgang i årets løb	0	4.797.855
Kostpris ultimo	4.797.855	4.797.855
Regulering til dagsværdi primo	20.145	0
Årets regulering til dagsværdi	255.000	20.145
Regulering til dagsværdi ultimo	275.145	20.145
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.073.000	4.818.000

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Svendborg. Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen består af 450 m², der er fordelt på 11 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,25%.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkastkrav	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,50 %	5,75 %	5.500.000	5.073.000	427.000
Basis	6,25 %	5.073.000	5.073.000	0
+0,50 %	6,75 %	4.709.000	5.073.000	-364.000

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.506.060	117.911	3.388.149	2.940.118
	3.506.060	117.911	3.388.149	2.940.118

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.533 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 5.073 t.kr.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JSSE Holding ApS, CVR-nr. 41 23 18 90, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.