

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Ved Skoven 35 ApS

Ved Skoven 35, 8541 Skødstrup

CVR-nr. 41 31 19 16

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2023.

Medlem af: **Bendt Fjord**
Dirigent

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ved Skoven 35 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 20. december 2023

Direktion

Klaus Thorkild Damgaard-Jensen
Direktør

Lars Laustsen Gleerup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ved Skoven 35 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ved Skoven 35 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisoreres 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.

Aarhus, den 20. december 2023

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38 75 16 46

Johnny Skovgård Rasmussen

Statsautoriseret revisor
mne32079

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ved Skoven 35 ApS Ved Skoven 35 8541 Skødstrup
	Telefon: 40295845
	CVR-nr.: 41 31 19 16
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Klaus Thorkild Damgaard-Jensen, Direktør Lars Laustsen Gleerup, Direktør
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 612.139 mod 589.396 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 28.822 mod 13.312 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 Ved Skoven 35 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikt-erstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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.

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 i de respektive lande, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	612.139	589.396
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-303.987	-269.974
Driftsresultat	308.152	319.422
Andre finansielle indtægter	2.030	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-271.819	-302.356
Resultat før skat	38.363	17.066
Skat af årets resultat	-9.541	-3.754
Årets resultat	28.822	13.312
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	28.822	13.312
Disponeret i alt	28.822	13.312

Balance 30. september

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	19.288.284	16.682.559
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63.825	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.352.109</u>	<u>16.682.559</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.352.109</u>	<u>16.682.559</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	66.439
	Andre tilgodehavender	998.898	57.324
	Periodeafgrænsningsposter	15.363	38.154
	Tilgodehavender i alt	<u>1.014.261</u>	<u>161.917</u>
	Likvide beholdninger	<u>85.496</u>	<u>667.922</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.099.757</u>	<u>829.839</u>
	Aktiver i alt	<u>20.451.866</u>	<u>17.512.398</u>

Balance 30. september

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	400.000	400.000
	Overkurs ved emission	0	6.240.000
	Overført resultat	6.219.207	-49.615
	Egenkapital i alt	<u>6.619.207</u>	<u>6.590.385</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	119.984	110.443
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>119.984</u>	<u>110.443</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.812.307	8.233.716
	Deposita	61.212	80.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.748.735	1.297.774
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.609.114	576.377
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.231.368</u>	<u>10.187.867</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	435.000	432.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.672	16.771
	Anden gæld	41.635	174.632
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>481.307</u>	<u>623.703</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.712.675</u>	<u>10.811.570</u>
	Passiver i alt	<u>20.451.866</u>	<u>17.512.398</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	400.000	6.240.000	-49.615	6.590.385
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	28.822	28.822
Overført til overført resultat	0	-6.240.000	6.240.000	0
	<u>400.000</u>	<u>0</u>	<u>6.219.207</u>	<u>6.619.207</u>

Noter

	2022/23	2021/22
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	86.150	81.224
Andre finansielle omkostninger	185.669	221.132
	271.819	302.356
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2022	16.952.533	12.650.000
Tilgang i årets løb	3.051.787	4.302.533
Afgang i årets løb	-150.000	0
Kostpris 30. september 2023	19.854.320	16.952.533
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-269.974	0
Årets afskrivninger	-298.812	-269.974
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2.750	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	-566.036	-269.974
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	19.288.284	16.682.559
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	69.000	0
Kostpris 30. september 2023	69.000	0
Årets afskrivninger	-5.175	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	-5.175	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	63.825	0

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.247.307	435.000	7.812.307	6.314.000
Deposita	61.212	0	61.212	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.748.735	0	3.748.735	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.609.114	0	1.609.114	0
	13.666.368	435.000	13.231.368	6.314.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.415 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 19.293 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

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.”

Lars Laustsen Gleerup

Direktør

På vegne af: Ved Skoven 35 ApS

Serienummer: ddef71c8-637f-45a9-b7c7-337fe34c8348

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-12-21 13:51:45 UTC



Klaus Thorkild Damgaard-Jensen

Direktør

På vegne af: Ved Skoven 35 ApS

Serienummer: a991c126-fae9-4b5c-8ee5-5071f0ffac2

IP: 85.202.xxx.xxx

2023-12-23 13:48:28 UTC



Johnny Skovgaard Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 0db792b8-e44d-4595-aaea-b0b6f50b33a3

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-12-23 19:44:32 UTC



Bent Ahle Fjord

Dirigent

På vegne af: Ved Skoven 35 ApS

Serienummer: ba4ab3c8-b08d-4a13-8828-3a1a7c0adfde

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-12-24 09:55:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: IE75Y-EW08E-VEZ2Y-DBNW8-4A1CCQ-P3A7E

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/validator**