



**Ejendomsselskabet Skovvejen 13  
ApS**

Hack Kampmanns Plads 1  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41399422

**Årsrapport 01.01.2023 - 30.09.2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.02.2024

---

**Erling Lauridsen**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 30.09.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Skovvejen 13 ApS  
Hack Kampmanns Plads 1  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41399422

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 30.09.2023

## Direktion

Jørn Tækker, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 30.09.2023 for Ejendomsselskabet Skovvejen 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.02.2024

**Direktion**

**Jørn Tækker**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skovvejen 13 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovvejen 13 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 30.09.2023 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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. Fejlinformation 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 brugerne 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:

- 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.
- 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 konklusioner 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.
- 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 blandt andet 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 herudover 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.

Aarhus, den 22.02.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Kasper Vildrich Jessen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42784

**Kasper Pagter Gjerløv**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50622

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at eje, udleje og drive ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.832 t.kr., hvilket af ledelsen anses for at være forventet.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabets investeringsejendomme består af jordarealer. Dagsværdien opgøres for de enkelte jordarealer på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte jordarealers forventede Byggerets m<sup>2</sup> jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Byggerets m<sup>2</sup> er opgjort ud fra den forventede værdi.

For yderligere informationer henvises der til omtale under note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(39.581)</b>	<b>(16.551)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.174.302)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.213.883)</b>	<b>(16.551)</b>
Andre finansielle omkostninger		0	(1.141)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.213.883)</b>	<b>(17.692)</b>
Skat af årets resultat	1	381.400	3.894
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.832.483)</b>	<b>(13.798)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.832.483)	(13.798)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.832.483)</b>	<b>(13.798)</b>

# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		36.000.000	0
Materielle aktiver under udførelse		0	35.728.662
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>36.000.000</b>	<b>35.728.662</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.000.000</b>	<b>35.728.662</b>
Andre tilgodehavender		3.129	0
Tilgodehavende skat		0	186.873
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.129</b>	<b>186.873</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.774</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.903</b>	<b>186.873</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.008.903</b>	<b>35.915.535</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		608.624	(58.893)
<b>Egenkapital</b>		<b>648.624</b>	<b>(18.893)</b>
Udskudt skat		0	381.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>381.400</b>
Bankgæld		0	18.064.538
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	14.385.907
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>32.450.445</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.774	15.920
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.342.505	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	3.086.663
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.360.279</b>	<b>3.102.583</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.360.279</b>	<b>35.553.028</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.008.903</b>	<b>35.915.535</b>
Personaleforhold	3		
Eventualforpligtelser	4		
Koncernforhold	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(58.893)	(18.893)
Koncerntilskud o.l.	0	2.500.000	2.500.000
Årets resultat	0	(1.832.483)	(1.832.483)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>608.624</b>	<b>648.624</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	0	(186.873)
Ændring af udskudt skat	(381.400)	182.979
	<b>(381.400)</b>	<b>(3.894)</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0	35.728.662
Overførsler	35.728.662	(35.728.662)
Tilgange	2.445.640	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>38.174.302</b>	<b>0</b>
Årets dagsværdireguleringer	(2.174.302)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(2.174.302)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.000.000</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme indregnes, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, ved første indregning til kostpris.

Selskabets jordarealer er værdiansat ud fra følgende parametre: Værdiansættelsen af jordarealerne sker på baggrund af de byggeretsmeter, der er opnået tilladelse til, og ledelsen har for det pågældende område opnået en bebyggelsesprocent på 137%. Værdiansættelsen sker ved en skønnet prissætning af byggeret i henhold til områdets modenhed.

Selskabets jordarealer består af 1.621 m<sup>2</sup>, med muliggør 2.215 byggerets m<sup>2</sup> med godkendt lokalplan og byggetilladelse værdiansat til en pris pr. byggeret på 16.253 kr./m<sup>2</sup>. En forøgelse af prisen pr. byggeret på 2.500 kr./m<sup>2</sup> vil forøge dagsværdien af jordarealet med 5.538 t.kr., mens en formindskelse af værdien pr. byggeret på 2.500 kr./m<sup>2</sup> vil reducere dagsværdien af jordarealet med 5.538 t.kr.

## 3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## **5 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:  
Tæktersminde Holding ApS, Aarhus, CVR-nr.: 41602740

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Tækker Europa A/S, Aarhus, CVR-nr.: 21533335

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

## Manglende sammenlignelighed

Da selskabet har omlagt regnskabsperiode, således der ikke er direkte sammenlignelighed mellem tallene. Det foregående regnskabsår dækker over perioden 01.01.2022-31.12.2022, mens indeværende regnskabsår dækker over perioden 01.01.2023-30.09.2023.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Selskabets investeringsejendom er jordarealer i et udviklingsområde ved Aarhus C / Trøjborg. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hvert enkelt jordareal på grundlag af en vurdering af priser på byggerets m<sup>2</sup>. Er dette ikke muligt, indregnes grundene til kostpris.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.