



Ejendomsselskabet Skovvangen ApS

Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J
CVR-nr. 42810584

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.04.2024

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Skovvangen ApS

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 42810584

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Ib Koch

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 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet Skovvangen 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.04.2024

Direktion

Ib Koch

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Skovvangen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovvangen ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 18.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Jonas Thøstesen Svensson

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Skovvangen, 9800 Hjørring.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.175 t.kr., hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabet har tidligere præsenteret dagsværdireguleringen af investeringsejendomme direkte på egenkapitalen fratrukket skatteværdien heraf. Selskabet har i året ændret regnskabspraksis således, at dagsværdireguleringen på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for yderligere oplysninger herom.

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.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.111.213	(53.484)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.044.271)	4.411.497
Driftsresultat		(933.058)	4.358.013
Andre finansielle indtægter	1	176.032	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(135.230)	(174.378)
Andre finansielle omkostninger		(648.483)	0
Resultat før skat		(1.540.739)	4.183.635
Skat af årets resultat	2	365.659	(949.659)
Årets resultat		(1.175.080)	3.233.976
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.175.080)	3.233.976
Resultatdisponering		(1.175.080)	3.233.976

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		27.300.000	29.300.000
Materielle aktiver	3	27.300.000	29.300.000
Anlægsaktiver		27.300.000	29.300.000
Andre tilgodehavender		4.063	0
Periodeafgrænsningsposter		29.014	0
Tilgodehavender		33.077	0
Likvide beholdninger		149.767	291.414
Omsætningsaktiver		182.844	291.414
Aktiver		27.482.844	29.591.414

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		6.303.084	3.233.976
Egenkapital		6.343.084	3.273.976
Udskudt skat		584.000	949.659
Hensatte forpligtelser		584.000	949.659
Gæld til realkreditinstitutter		19.833.029	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	19.833.029	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	139.310	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	16.168.937
Deposita		386.550	382.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.641	3.841.914
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.974.378
Anden gæld		135.230	0
Kortfristede gældsforpligtelser		722.731	25.367.779
Gældsforpligtelser		20.555.760	25.367.779
Passiver		27.482.844	29.591.414
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	3.414.517	(180.541)	3.273.976
Ændring i regnskabspraksis	0	(3.414.517)	3.414.517	0
Korrigeret egenkapital primo	40.000	0	3.233.976	3.273.976
Koncerntilskud o.l.	0	0	4.244.188	4.244.188
Årets resultat	0	0	(1.175.080)	(1.175.080)
Egenkapital ultimo	40.000	0	6.303.084	6.343.084

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2021/22 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	174.378	0
Renteindtægter i øvrigt	1.654	0
	176.032	0

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2021/22 kr.
Ændring af udskudt skat	(365.659)	949.659
	(365.659)	949.659

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	24.888.503
Tilgange	44.271
Kostpris ultimo	24.932.774
Dagsværdireguleringer primo	4.411.497
Årets dagsværdireguleringer	(2.044.271)
Dagsværdireguleringer ultimo	2.367.226
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.300.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,75% pr. 31.12.2023.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,6 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 3,2 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 1.277 t.kr. Forrentning af kontante deposita på 387 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Det lejbærende areal udgør 1.341 m². Lejemålende er boligudlejning, hvor lejere kan opsiges med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer. Ejendommen er beliggende i Hjørring.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	139.310	19.833.029	19.053.475
	139.310	19.833.029	19.053.475

5 Eventualforpligtelser

Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 30.11.2025.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 192 t.kr.

Sambeskatningsforpligtelse

Selskabet skal i henhold til selskabsskattelovens bestemmelser indgå i en dansk sambeskatning med Passat Investor IV ApS som administrationselskab. 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 skal fremgå af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 20.182 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 27.300 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning og måling af investeringsejendomme. Tidligere har selskabet præsenteret dagsværdireguleringen af investeringsejendomme direkte på egenkapitalen fratrukket skatteværdien heraf. Selskabet har i året ændret regnskabspraksis således, at dagsværdireguleringen på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Praksisændringen medfører en ændring i resultatopgørelsen i sammenligningstillene. Resultat før skat øges med værdien af dagsværdireguleringen på 4.411 t.kr. Skatteeffekten udgør -997 t.kr. Dermed påvirkes resultat efter skat med 3.414 t.kr. Ændringen har ingen påvirkning på aktiver, gældsforpligtelser eller egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne. der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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.

Balancen

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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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