



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

SKOVVEJEN 19C, AARHUS APS
C/O LAROS A/S, RANDERSVEJ 204, 8200 AARHUS N

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2024

Frederikke Vestergaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Skovvejen 19C, Aarhus ApS c/o Laros A/S, Randersvej 204 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 42 92 44 66
	Stiftet: 20. december 2021
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Frederikke Vestergaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Skovvejen 19C, Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 24. juni 2024

Direktion:

Frederikke Vestergaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Skovvejen 19C, Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovvejen 19C, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 24. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.745 t.kr. primært grundet en negativ dagsværdiregulering af ejendommen på 1.814 t.kr. Dagsværdireguleringen anser ledelsen som forventet henset til makroøkonomiske forhold der har forøget afkastkravet i markedet.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at kunne retablere egenkapitalen via egen drift, samt bedring af ejendomsmarkedet over de kommende år.

Der henvises i øvrigt til noten "forudsætninger for fortsat drift" for omtale af selskabets finansieringsforhold.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		419.720	157.345
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.813.500	-10.387
DRIFTSRESULTAT		-1.393.780	146.958
Andre finansielle omkostninger.....		-333.407	-255.365
RESULTAT FØR SKAT		-1.727.187	-108.407
Skat af årets resultat.....	1	-17.574	16.649
ÅRETS RESULTAT		-1.744.761	-91.758
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.744.761	-91.758
I ALT		-1.744.761	-91.758

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		15.645.000	17.450.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	15.645.000	17.450.000
ANLÆGSAKTIVER.....		15.645.000	17.450.000
Udskudte skatteaktiver.....		0	16.649
Andre tilgodehavender.....		61.064	49.572
Tilgodehavender.....		61.064	66.221
Likvide beholdninger.....		1.051.833	751.550
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.112.897	817.771
AKTIVER.....		16.757.897	18.267.771
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-1.799.002	-54.241
EGENKAPITAL.....		-1.759.002	-14.241
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.454.018	9.454.018
Deposita og forudbetalt leje.....		252.295	212.748
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	9.706.313	9.666.766
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.581	24.838
Selskabsskat.....		925	0
Anden gæld.....		8.784.080	8.590.408
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.810.586	8.615.246
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.516.899	18.282.012
PASSIVER.....		16.757.897	18.267.771
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	-54.241	-14.241
Forslag til resultatdisponering.....		-1.744.761	-1.744.761
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	-1.799.002	-1.759.002

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	925	0	
Regulering af udskudt skat.....	16.649	-16.649	
	17.574	-16.649	
Materielle anlægsaktiver			2
		Investeringseje domme	
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		17.443.568	
Tilgang.....		8.500	
Kostpris 31. december 2023.....		17.452.068	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		6.432	
Årets værdireguleringer.....		-1.813.500	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-1.807.068	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		15.645.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Boligejendom	
Dagsværdi 31. december 2023.....		15.645.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.807.068	
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>			
Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom placeret centralt i Aarhus. Der er tale om boliglejemål. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et fastsat afkastkrav.			
Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på 98%.			
Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 4,25% på boliglejemålene, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25% vurderes ligeledes til at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aarhus. Den årlige leje er forventeligt ca. 946 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 262 tkr.			
Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 %-point vil betyde en ændring i ejendommenes markedsværdi på hhv. -1.647 tkr. og +2.086 tkr.			

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.454.018	0	9.454.018	9.454.018	
Deposita og forudbetalt leje.....	252.295	0	252.295	212.748	
	9.706.313	0	9.706.313	9.666.766	
 Eventualposter mv.					 4
Hæftelse i sambeskatningen					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for F. Holding 2018 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
<p>Til sikkerhed for gæld realkreditinstitutter på 9.500 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.645 tkr.</p>					
 Forudsætninger for fortsat drift					 6
<p>Af selskabets korte gæld er i alt 8.784 tkr. til tidligere ejer, som ultimativt er nærtstående til selskabets nuværende ejer. Den tidligere ejer vil fortsat sikre den nødvendige likviditet og finansiering af den fortsatte drift og har afgivet støtteerklæring.</p> <p>Selskabet har isoleret set en positiv drift på ejendommen efter renter og kan dermed retablere den tabte egenkapital ind over de kommende år. Lejeindtægter forventes derudover at stige ifm. fraflytninger af eksisterende lejemål, ligesom afkastkravet i markedet ikke forventes at stige yderligere.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skovvejen 19C, Aarhus ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.