

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Skovhøjens Ejendomsselskab ApS

Skovhøjvej 8, Yding
8752 Østbirk

CVR-nr. 34 60 34 80

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 21/06 2022

Søren Flink Madsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skovhøjens Ejendomsselskab ApS
Skovhøjvej 8, Yding
8752 Østbirk

CVR-nr.: 34 60 34 80
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Hjemsted: Horsens

Direktion

Connie Sundorph Madsen, direktør
Søren Flink Madsen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Skovhøjens Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Yding, den 21. juni 2022

Direktion

Connie Sundorph Madsen
direktør

Søren Flink Madsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Skovhøjens Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovhøjens Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers etiske adfærd (IESBA's 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har nedskrevet ejendomsporteføljen samt tilgodehavende hos lejer i forbindelse med at lejer er gået konkurs i april 2022. Der arbejdes på en afståelse af ejendommene eller selskabet og der pågår drøftelser med investorer, hvorfor der er væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af ejendomsporteføljen og den fortsatte drift. Der henvises til note 1 samt ledelsesberetningen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 derudover 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.

Horsens, den 21. juni 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18618

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udleje af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 6.381.182, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 416.576.

Årets resultat anses for utilfredsstillende som følge af begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Lejer af selskabets ejendomsportefølje er gået konkurs i april 2022 og der arbejdes på en afståelse af selskabets ejendomme eller af selskabet. I forlængelse heraf er selskabets ejendomme nedskrevet med 5.238 t.kr. samt tilgodehavende hos lejer med 1.535 t.kr. Der henvises til note 1. Usikkerhed om fortsat drift/going concern. Ledelsen forventer en afklaring inden for den nærmeste fremtid.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovhøjens Ejendomsselskab ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen ved udleje af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til drift af ejendomme

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 samt 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		611.350	684.331
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>(5.238.309)</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		(4.626.959)	684.331
Finansielle omkostninger	3	<u>(1.758.634)</u>	<u>(115.930)</u>
Resultat før skat		(6.385.593)	568.401
Skat af årets resultat	4	<u>4.411</u>	<u>(125.043)</u>
Årets resultat		<u>(6.381.182)</u>	<u>443.358</u>
Overført resultat		<u>(6.381.182)</u>	<u>443.358</u>
		<u>(6.381.182)</u>	<u>443.358</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	8.690.000	13.903.309
Materielle anlægsaktiver		<u>8.690.000</u>	<u>13.903.309</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.690.000</u>	<u>13.903.309</u>
Andre tilgodehavender		0	68.984
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>68.984</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>68.984</u>
Aktiver i alt		<u>8.690.000</u>	<u>13.972.293</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		3.723.119	3.723.119
Overført resultat		(4.264.695)	2.116.487
Egenkapital	6	(416.576)	5.964.606
Hensættelse til udskudt skat		0	84.953
Hensatte forpligtelser i alt		0	84.953
Banker		2.787.200	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.109.748	4.344.481
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.896.948	4.344.481
Gæld til realkreditinstitutter	7	235.600	235.600
Kreditinstitutter	7	374.126	395.038
Gæld til tilknyttede virksomheder		464.917	67.031
Selskabsskat		80.542	105.886
Anden gæld		1.054.443	2.774.698
Kortfristede gældsforpligtelser		2.209.628	3.578.253
Gældsforpligtelser i alt		9.106.576	7.922.734
Passiver i alt		8.690.000	13.972.293
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	3.723.119	2.116.487	5.964.606
Årets resultat	0	0	(6.381.182)	(6.381.182)
Egenkapital 31. december 2021	125.000	3.723.119	(4.264.695)	(416.576)

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Lejer af selskabets ejendomsportefølje er gået konkurs i april 2022 og lejemålene er midlertidig fortsat uændret. Ejendommene har været anvendt til lejers ansatte og har været indrettet hertil. Værdiansættelsen af ejendommene har været baseret på indtægterne herfra.

Selskabets pengeinstitut har ejerpantebreve på 6.260 t.kr. med pant i selskabets ejendomme mod ethvert krav mod selskabet eller lejer af selskabets ejendomsportefølje.

Der arbejdes på en afståelse af ejendommene eller selskabet, og der pågår drøftelser med selskabets pengeinstitut. Indtil der foreligger en afklaring heraf, er ejendommene nedskrevet til realisationsværdi baseret på et individuelt salg som enfamilieshuse.

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>(5.238.309)</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>(5.238.309)</u>	<u>0</u>
	<u>(5.238.309)</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.758.634</u>	<u>115.930</u>
	<u>1.758.634</u>	<u>115.930</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	80.542	105.886
Årets udskudte skat	<u>(84.953)</u>	<u>19.157</u>
	<u>(4.411)</u>	<u>125.043</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	13.903.309
Tilgang i årets løb	25.000
Kostpris 31. december 2021	13.928.309
Værdireguleringer 1. januar 2021	0
Årets værdireguleringer	(5.238.309)
Værdireguleringer 31. december 2021	(5.238.309)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	8.690.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Lejer af selskabets ejendomsportefølje er gået konkurs i april 2022 og lejemålene er midlertidig fortsat. Ejendommene har været anvendt til lejers ansatte og har været indrettet hertil. Der arbejdes på afståelse af ejendommene eller selskabet. Indtil der foreligger en afklaring heraf, er ejendommene nedskrevet til realisationsværdi baseret på et individuelt salg som enfamilieshuse.

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
	kr.	kr.
Banker		
Mellem 1 og 5 år	2.787.200	0
Langfristet del	2.787.200	0
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	2.787.200	0
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.167.348	3.402.082
Mellem 1 og 5 år	942.400	942.399
Langfristet del	4.109.748	4.344.481
Inden for et år	235.600	235.600
	4.345.348	4.580.081

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i CSM Yding ApS koncernen. Som helejet datter-virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 6.260 t.kr. i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme er 8.690 t.kr.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

CSM Yding ApS, Skovhøjvej 8, 8752 Østbirk