



Partner Revision Vest as

*Skovlund Ejendomme ApS  
c/o Bach Gruppen A/S  
Fabriksvej 12, 1. sal  
8800 Viborg*

*CVR-nummer: 27 98 51 06*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2011 til 31. december 2012*

*(8. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/5 2013

---

Christian Preuthun Pedersen

Partner Revision Vest as · Ølgod

● Torvet 2 ● 6870 Ølgod ● [olgod@partnerrevisionvest.dk](mailto:olgod@partnerrevisionvest.dk) ● Tlf. 75 24 61 66 ● Fax 75 24 63 63

Partner Revision Vest as er desuden repræsenteret ved kontorer i Esbjerg og Varde

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Skovlund Ejendomme ApS  
c/o Bach Gruppen A/S  
Fabriksvej 12, 1. sal  
8800 Viborg

CVR-nr: 27 98 51 06  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Christian Preuthun Pedersen

### Revisor

Partner Revision Vest as  
Torvet 2  
6870 Ølgod

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Skovlund Ejendomme 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. april 2013

### **Direktion**

Christian Preuthun Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæring**

### **Til kapitalejerne af Skovlund Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Skovlund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Forbehold**

##### **Begrænsning i revisors arbejde – uorden i bogføring m.v.**

Selskabets bogføring er mangelfuld, og som følge heraf har vi ikke været i stand til at fastlægge omfanget af nødvendige justeringer for en række poster i resultatopgørelsen og balancen.

##### **Uenighed med ledelsen – måling af ejendomme**

Ejendommene indregnes og måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger efter årsregnskabslovens regler om investeringsaktiver. I balancen er ejendommene indregnet med 36 mio. kr. Under hensyntagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på ejendomsmarkedet, er ejendommene efter vores opfattelse vurderet for højt. Som følge heraf burde den regnskabsmæssige værdi i balancen nedreguleres med 4 – 10 mio. kr. Årets resultat ville hermed blive reduceret med 4 – 10 mio. kr. og dermed ville egenkapitalen også blive påvirket negativt med samme beløb.

## **Den uafhængige revisors erklæring**

### **Konklusion**

Som følge af det under forbehold anførte, giver det interne årsregnskab ikke et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med lovgivningen og almindeligt anerkendte regnskabsprincipper.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ølgod, den 18. april 2013

PARTNER REVISION VEST as / REGISTREREDE REVISORER

Torben Poulsen  
registreret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Generelt**

Selskabets vigtigste forretningsområde er investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. -456.736, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Årets resultat er påvirket af omkostninger i forbindelse med omstrukturering af virksomheden.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet vil kunne udvise et positivt resultat for 2013 p.g.a. de tiltag, som er gennemført i 2012.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 36.304.726 og en egenkapital på kr. -4.856.059.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet statusdag**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt med udgangspunkt i årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

##### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

##### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

##### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

##### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske datterselskaber.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Skovejendom er nedskrevet til forventet realisationsværdi.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

	2012	2011 i t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>578.711</b>	<b>1.017</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver .....	-280.580	-259
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>298.131</b>	<b>758</b>
Finansielle indtægter .....	1.768	10
Finansielle omkostninger .....	-756.635	-1.069
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-456.736</b>	<b>-301</b>
2 Skat af årets resultat .....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-456.736</b>	<b>-301</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	-456.736	-301
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-456.736</b>	<b>-301</b>

**Balance pr. 31. december 2012****Aktiver**

	2012	2011 i t.kr.
Grunde og bygninger.....	30.454.200	30.626
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	13
Skov.....	5.500.000	5.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>35.954.200</b>	<b>36.139</b>
Værdipapirer.....	102.500	103
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>102.500</b>	<b>103</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>36.056.700</b>	<b>36.242</b>
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser .....	18.513	0
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed .....	5.000	5
Tilgodehavende vand og varme hos lejerne .....	57.678	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>81.191</b>	<b>5</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>166.835</b>	<b>108</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>248.026</b>	<b>113</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>36.304.726</b>	<b>36.355</b>

**Balance pr. 31. december 2012****Passiver**

	2012	2011 i t.kr.
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat .....	-4.981.059	-4.570
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-4.856.059</b>	<b>-4.445</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	23.497.028	23.991
Kreditinstitutter .....	13.675.000	13.675
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>37.172.028</b>	<b>37.666</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	460.000	425
Kreditinstitutter .....	2.591.207	1.961
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	288.034	78
Anden gæld .....	649.516	670
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.988.757</b>	<b>3.134</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>41.160.785</b>	<b>40.800</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>36.304.726</b>	<b>36.355</b>
5 Eventualposter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Pengeinstitut har tilkendegivet, at de stiller den nødvendige finansiering til rådighed.

	2012	2011 i t.kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	0	0
Regulering af udskudt skat.....	0	0
Regulering af tidligere års skat.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

	Primo	Indeksring prioritetsgæld	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	-4.569.416	45.093	-456.736	-4.981.059
	<u>-4.444.416</u>	<u>45.093</u>	<u>-456.736</u>	<u>-4.856.059</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	23.957.028	460.000	21.650.000
Kreditinstitutter .....	13.675.000	0	13.675.000
	<u>37.632.028</u>	<u>460.000</u>	<u>35.325.000</u>

## Noter

### 5 Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut stor kr. 38.622.692, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 35.954.200.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 13.805.168, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Pengeinstituttet har stillet en tabsgaranti på kr. 2.218.074 overfor kreditforeningerne.