



Tlf: 75 24 61 66  
olgod@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 2  
DK-6870 Ølgod  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SKOVLUND EJENDOMME APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2014

---

Christian Preuthun Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Skovlund Ejendomme ApS c/o Bach Gruppen A/S Fabrikvej 12, 1. sal 8800 Viborg
	CVR-nr.: 27 98 51 06 Stiftet: 11. august 2004 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christian Preuthun Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
<b>Pengeinstitut</b>	Andelskassen Kærgårdsvej 12, Nordenskov 6800 Varde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. juni 2014

Direktion

---

Christian Preuthun Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Skovlund Ejendomme ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Skovlund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Ejendommene indregnes og måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 i niveauet 6 mio. kr. Årets resultat ville hermed blive reduceret med 6 mio. kr., og dermed ville egenkapitalen også blive påvirket negativt med samme beløb.

#### Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note 5 og ledelsesberetningens afsnit "Forventninger til fremtiden", hvoraf fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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 17. juni 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Karsten Mehlsen  
Statsautoriseret revisor

Torben Poulsen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 566.443, hvilket er tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 36.369.828 og en egenkapital på kr. -4.224.904.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Selskabet har haft underskud i flere år og dermed er egenkapitalen negativ med kr. 4.224.904. Det er ledelsens forventning, at den fremtidige indtjening samt salg af ejendommene vil kunne reetablere egenkapitalen. Ledelsen har sikret sig, at finanseringen af driften for det kommende år er garanteret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skovlund Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 fraga 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret. Erhvervslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30-50 år	30-90%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30%

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**BALANCEN****Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter noterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til kostpris.

**Tilgodehavender**

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

**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 acontoskatter.

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 kunne realiseres, 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**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.342.730</b>	<b>570</b>
Af- og nedskrivninger.....		-257.206	-272
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.085.524</b>	<b>298</b>
Andre finansielle indtægter.....		2.601	2
Andre finansielle omkostninger.....		-521.682	-757
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>566.443</b>	<b>-457</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>566.443</b>	<b>-457</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		566.443	-457
<b>I ALT</b> .....		<b>566.443</b>	<b>-457</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....		35.986.435	35.954
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>35.986.435</b>	<b>35.954</b>
Andre værdipapirer.....		102.500	103
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>102.500</b>	<b>103</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.088.935</b>	<b>36.057</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		38.154	18
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	5
Andre tilgodehavender.....		50.445	58
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>88.599</b>	<b>81</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>192.294</b>	<b>167</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>280.893</b>	<b>248</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.369.828</b>	<b>36.305</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-4.349.904	-4.981
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1</b>	<b>-4.224.904</b>	<b>-4.856</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.878.833	23.497
Banklån.....		13.675.000	13.675
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>36.553.833</b>	<b>37.172</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	540.000	460
Gæld til pengeinstitutter.....		2.700.441	2.591
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		129.549	288
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		61.578	62
Anden gæld.....		609.331	588
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.040.899</b>	<b>3.989</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>40.594.732</b>	<b>41.161</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.369.828</b>	<b>36.305</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		

## NOTER

## Note

## Egenkapital

1

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	-4.981.058	-4.856.058
Indeksregulering prioritetsgæld.....		64.711	64.711
Forslag til årets resultatdisponering.....		566.443	566.443
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-4.349.904</b>	<b>-4.224.904</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## Langfristede gældsforpligtelser

2

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	23.957.028	23.418.833	540.000	20.835.000
Banklån.....	13.675.000	13.675.000	0	13.675.000
	<b>37.632.028</b>	<b>37.093.833</b>	<b>540.000</b>	<b>34.510.000</b>

## Eventualposter mv.

3

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed AKA Holding 2004 ApS for skat af sambeskattede indkomst.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut stort 39.794.274 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 35.986.435 kr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 13.205.168 kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Pengeinstitut har stillet en tabsgaranti på 2.169.423 kr. overfor kreditforeningerne.

## Usikkerhed ved going concern

5

Selskabet har haft underskud i flere år og dermed er egenkapitalen negativ med kr. 4.224.904. Det er ledelsens forventning, at den fremtidige indtjening samt salg af ejendommene vil kunne reetablere egenkapitalen. Ledelsen har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.