

# **SKOVVEJEN 18 A/S**

Årsrapport  
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/11/2012**

---

**Anders Hjortshøj**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SKOVVEJEN 18 A/S  
Kantorparken 35  
8240 Risskov

CVR-nr: 31753287  
Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012

**Revisor**

REVISIONSFIRMAET LEON SEBBELIN. STATS AUT.  
REVISIONSSELSKAB A/S

Jyllandsgade 41  
9520 Skørping  
CVR-nr: 19875997

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 for Skovvejen 18 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30/11/2012

## Direktion

Anders Hjortshøj

## Bestyrelse

Morten Haugaard Nielsen

John Haugaard Nielsen

Anders Hjortshøj

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SKOVVEJEN 18 A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SKOVVEJEN 18 A/S for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi oplyse, at selskabet har tabt over 50% af aktiekapitalen og selskabet er omfattet af selskabslovens § 119.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Skørping, 30/11/2012

Leon Sebbelin  
Statsautoriseret revisor  
Revisionsfirmaet Leon Sebbelin, Statsaut. Revisionselskab A/S

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og værdipapirer samt anden herefter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et underskud på kr. 318.063.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Grundet den usikre økonomiske situation har selskabet svært ved at vurdere og foretage nedskrivningstest på investeringsejendom, hvorfor den er værdifastsat til anskaffelsessummen med tillæg af påløbne omkostninger.

## Usikkerhed omkring nedskrivningstest på investeringsejendomme

Grundet den usikre økonomiske situation har selskabet svært ved at vurdere og foretage nedskrivningstest på investeringsejendommen, hvorfor den er fastsat efter samme principper som tidligere år.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovvej 18 A/S for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten

### 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 ressourcer 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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 genvindingsværdi.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætningen med fradrag af årets eksterne omkostninger til administration m.v.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## 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.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af markedsværdi er beskrevet i ledelsesberetningen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer omfatter børsnoterede aktier og obligationer, der ikke forventes afhændet og måles til dagsværdien (børskursen) på balancedagen. Realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

### Tilgodehavender

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

### 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettorealisationsværdien.

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 låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser 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, og for obligationslån svarer til restgælden beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>172.647</b>	<b>148.134</b>
Andre finansielle indtægter .....	<b>1</b>	284.813	337.579
Øvrige finansielle omkostninger .....	<b>2</b>	-881.545	-1.304.586
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-424.085</b>	<b>-818.873</b>
Skat af årets resultat .....	<b>3</b>	106.022	204.696
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-318.063</b>	<b>-614.177</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-318.063	-614.177
<b>I alt</b> .....		<b>-318.063</b>	<b>-614.177</b>

# Balance 30. juni 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme .....		6.606.630	6.606.630
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.606.630</b>	<b>6.606.630</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		2.783.915	2.765.900
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.783.915</b>	<b>2.765.900</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.390.545</b>	<b>9.372.530</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		20.551	13.137
Udskudte skatteaktiver .....		514.009	407.987
Tilgodehavende skat .....		31.600	23.052
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>566.160</b>	<b>444.176</b>
Likvide beholdninger .....		0	167.255
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>566.160</b>	<b>611.431</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>9.956.705</b>	<b>9.983.961</b>

# Balance 30. juni 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....	4	1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		-1.542.026	-1.223.962
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>-542.026</b>	<b>-223.962</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.020.244	3.059.090
Kreditinstitutter i øvrigt .....		5.999.488	6.406.769
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		64.625	52.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>9.084.357</b>	<b>9.517.859</b>
Gæld til banker .....		305.646	27.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		16.332	1.466
Anden gæld .....		1.078.522	661.412
Del af periodeafgrænsningsposter .....		13.874	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.414.374</b>	<b>690.064</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.498.731</b>	<b>10.207.923</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>9.956.705</b>	<b>9.983.961</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Indtægter af værdipapirer m.v., anlægsaktiver	275.682	252
Andre finansielle indtægter	9.131	86
	<u>284.813</u>	<u>338</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Nedskrivning af finansielle aktiver	223.730	372
Andre finansielle omkostninger	657.815	932
	<u>881.545</u>	<u>1.304</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Regulering af udskudt skat	-106.022	-204
	<u>-106.022</u>	<u>-204</u>

## 4. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

## 5. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	1.000.000	-1.223.963	-223.963
Årets resultat	0	-318.063	-318.063
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-1.542.026</b>	<b>-542.026</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.020.244	100.000	3.020.244	2.450.000
Kreditinstitutter	5.999.488	0	5.999.488	5.999.488
Modtagne forudbetalinger fra kunder	64.625	0	64.625	64.625
	<b>9.084.357</b>	<b>100.000</b>	<b>9.084.357</b>	<b>8.514.113</b>

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualposter.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter er der tinglyst sikkerhed for kr. 5.000.000 samt realkredit kr. 3.020.244 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2012 udgør kr. 6.606.630 samt pant i værdipapirer på kr. 2.783.815.

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring. Årsrapporten er modtaget den 11. dec 2012.