

# **SKOVVEJEN 18 A/S**

Årsrapport  
1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/10/2013**

---

**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: 01/07/2012 - 30/06/2013

**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 01. juli 2012 – 30. juni 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. juli 2012 – 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24/09/2013

## Direktion

Anders Hjortshøj

## Bestyrelse

Anders Hjortshøj

Connie Duelund Thode Hjortshøj

Søren Anthon Thorup Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skovvejen 18 A/S for regnskabsåret 01. juli 2012 – 30. juni 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.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. juli 2012 – 30. juni 2013 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, 24/09/2013

Leon Sebbelin  
Statsautoriseret revisor  
REVISIONSFIRMAET LEON SEBBELIN. STATS AUT.  
REVISIONSSELSKAB 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. 169.761.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Usikkerhed omkring nedskrivningstest på investeringsejendomme

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.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse

## Bruttoresultat

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

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter med fradrag af årets omkostninger til drift af ejendommen.

## 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

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 anskaffelsessummen 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

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige ejede andel af virksomhedernes kostpris opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig kostpris måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative kostpris, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative kostpris overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang moderselskabet har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier, der anses som en anlægsbeholdning. Aktierne måles til dagsværdien (børskursen) på balancedagen. Realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort 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 blive anvendt, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2012 - 30. jun 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>180.268</b>	<b>172.647</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		171.877	275.682
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		3.179	0
Andre finansielle indtægter .....		229	9.131
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0	223.730
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ....		32.602	0
Andre finansielle omkostninger .....		461.546	657.815
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-138.595</b>	<b>-424.085</b>
Skat af årets resultat .....	<b>1</b>	31.166	-106.022
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-169.761</b>	<b>-318.063</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-169.761	-318.063
<b>I alt</b> .....		<b>-169.761</b>	<b>-318.063</b>

# Balance 30. juni 2013

## Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme .....		6.637.749	6.606.630
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.637.749</b>	<b>6.606.630</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		977.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	2.783.915
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>977.000</b>	<b>2.783.915</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.614.749</b>	<b>9.390.545</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		794.059	0
Udsudte skatteaktiver .....		482.843	514.009
Tilgodehavende skat .....		8.548	31.600
Andre tilgodehavender .....		27.538	20.551
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.312.988</b>	<b>566.160</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.312.988</b>	<b>566.160</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>8.927.737</b>	<b>9.956.705</b>

# Balance 30. juni 2013

## Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	2.500.000	1.000.000
Overført resultat .....		-1.711.787	-1.542.026
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>788.213</b>	<b>-542.026</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.914.287	3.020.244
Kreditinstitutter i øvrigt .....		3.045.247	5.999.488
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		61.200	64.625
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>6.020.734</b>	<b>9.084.357</b>
Gæld til banker .....		1.723.928	305.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		3.500	16.332
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		147.657	0
Anden gæld .....		243.705	1.078.522
Periodeafgrænsningsposter .....		0	13.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.118.790</b>	<b>1.414.374</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.139.524</b>	<b>10.498.731</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>8.927.737</b>	<b>9.956.705</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Regulering af udskudt skat	31.166	-106.022
	<u>31.166</u>	<u>-106.022</u>

## 2. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 2.500 aktier à 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Aktiekapital, primo	<u>1.000.000</u>
Kontant kapitaludvidelse	<u>1.500.000</u>
<b>Aktiekapital, ultimo</b>	<b><u>2.500.000</u></b>

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	1.000.000	-1.542.026	-542.026
Kontant kapitaludvidelse	1.500.000	0	1.500.000
Årets resultat	0	-169.761	-169.761
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>2.500.000</u></b>	<b><u>-1.711.787</u></b>	<b><u>788.213</u></b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.914.287	120.000	2.300.000
Kreditinstitutter	3.045.247	0	3.045.247
Modtagne forudbetalinger fra kunder	61.200	0	61.200
	<b><u>6.020.734</u></b>	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>5.406.447</u></b>

## **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualposter.

## **6. 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. 2.914.287 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2013 udgør kr. 6.637.749.