

# Ejendomsselskabet Skovhaven ApS

Kampmannsvej 30, 7000 Fredericia

CVR-nr. 30 07 99 49

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2021.

---

Jan Sparsø  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Skovhaven ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 22. marts 2021

### Direktion

Keld Johan Ebbesen

Jan Sparsø

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skovhaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovhaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 22. marts 2021

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne27866

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Skovhaven ApS Kampmannsvej 30 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 30 07 99 49
	Hjemsted: Fredericia
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Keld Johan Ebbesen Jan Sparsø
<b>Revisor</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i drift af udlejningsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er værdiansat efter bestemmelserne for investeringsejendomme ifølge regnskabspraksis og nedenfor i note 2. Henset til, at ejendommen er udlejet til klubværelser, er en genudlejning ikke uden udfordringer ligesom, at alternativ anvendelse er begrænset. Som følge af dette kan der være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Vi er meget opmærksomme på selskabets udfordringer og vil, i det omfang der er behov for det, tilføre selskabet yderligere likviditet til dækning af driften og afdrag på gældsforpligtelserne.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>335.120</b>	<b>357.458</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.000.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-664.880</b>	<b>357.458</b>
Finansielle indtægter	5.275	8.152
3 Finansielle omkostninger	-519.192	-644.889
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.178.797</b>	<b>-279.279</b>
Skat af årets resultat	259.335	34.753
<b>Årets resultat</b>	<b>-919.462</b>	<b>-244.526</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-919.462	-244.526
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-919.462</b>	<b>-244.526</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	24.000.000	25.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.000.000</u></b>	<b><u>25.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	109.494	41.714
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	560.118	560.118
	Andre tilgodehavender	15.219	0
	Tilgodehavender i alt	<u>684.831</u>	<u>601.832</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>53.924</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>684.831</u></b>	<b><u>655.756</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.684.831</u></b>	<b><u>25.655.756</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	135.000	135.000
6	Overført resultat	1.203.424	2.122.886
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.338.424</u></b>	<b><u>2.257.886</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	934.749	1.194.084
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>934.749</u></b>	<b><u>1.194.084</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	8.134.697	8.410.852
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.134.697</u>	<u>8.410.852</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	265.000	260.000
	Gæld til pengeinstitutter	993.035	971.041
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.488.166	8.066.624
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.308.444	2.263.144
	Anden gæld	2.222.316	2.232.125
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.276.961</u>	<u>13.792.934</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.411.658</u></b>	<b><u>22.203.786</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>24.684.831</u></b>	<b><u>25.655.756</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets resultat er ikke tilstrækkeligt til dækning af afdrag på gældsforpligtelserne. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres yderligere likviditet til betaling heraf. Ledelsen har tilkendegivet, at de vil understøtte selskabet med den fornødne likviditet og på baggrund heraf, aflægges årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er værdiansat efter bestemmelserne for investeringsejendomme ifølge regnskabspraksis. Henset til, at ejendommen er udlejet til klubværelser, er en genudlejning ikke uden udfordringer ligesom, at alternativ anvendelse er begrænset. Som følge af dette kan der være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	199.600	187.000
Andre finansielle omkostninger	<u>319.592</u>	<u>457.889</u>
	<b><u>519.192</u></b>	<b><u>644.889</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	<u>18.993.526</u>	<u>18.993.526</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>18.993.526</u></b>	<b><u>18.993.526</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	6.006.474	6.006.474
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>5.006.474</u></b>	<b><u>6.006.474</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>24.000.000</u></b>	<b><u>25.000.000</u></b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendommen er et tidligere plejehjem som nu er udlejet til ca. 50 mindre boligenheder. Denne del indgår i ovenstående regnskabsmæssig værdi med ca. 11 mio. kr. Ejendommen er beliggende i Fredericia.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. I disse omkostninger indgår sædvanlige omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse, tomgang mv.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investors afkast på gennemsnitligt 3,75% pa. for udlejningsejendommen.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 4,75% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommen i nedadgående retning med ca. 3,6 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. 2,8 mio. kr. efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 2,75% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommen i opadgående retning med ca. 1,7 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. 1,3 mio. kr. efter skat.

Ejendommens afkast er klart utilstrækkeligt og henføres til det forhold, at der på ejendommen er en byggeret, der for nuværende ikke giver indtægt. Det forventes, at denne byggeret aktualiseres og der på sigt opføres ejendomme og afkastet vil være stigende.

I ovenstående værdi på 24 mio. kr., indgår ydermere en byggeret på ca. 13 mio. kr., der ikke for nuværende er indtægtsskabende for selskabet.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	135.000	135.000
	<u><b>135.000</b></u>	<u><b>135.000</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	2.122.886	2.367.412
Årets overførte resultat	<u>-919.462</u>	<u>-244.526</u>
	<b><u>1.203.424</u></b>	<b><u>2.122.886</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til pengeinstitutter	<u>8.399.697</u>	<u>265.000</u>	<u>8.134.697</u>	<u>7.074.697</u>
	<b><u>8.399.697</u></b>	<b><u>265.000</u></b>	<b><u>8.134.697</u></b>	<b><u>7.074.697</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til pengeinstitut er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 24.000 tkr.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Ingen.

### Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovhaven ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende 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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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**

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