

Ejendomsselskabet Skovhaven ApS

Kampmannsvej 30, 7000 Fredericia

CVR-nr. 30 07 99 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2020.

Jan Sparsø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15. april 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets Ethiske 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 15. april 2020

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Skovhaven ApS Kampmannsvej 30 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 30 07 99 49
	Hjemsted: Fredericia
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Keld Johan Ebbesen Jan Sparsø
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads 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 opmærksom på selskabets udfordringer og vil, i det omfang der er behov for det, tilføre selskabet yderligere likviditet til dækning af driftslikviditet. I den forbindelse vurderer vi mulighederne for konvertering af mellemværender med tilknyttede virksomheder. Det er vores vurdering, at disse forhold vil blive afklaret på en for selskabet tilfredsstillende måde og på den baggrund aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	357.458	338.721
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	357.458	338.721
Finansielle indtægter	8.152	5.659
3 Finansielle omkostninger	<u>-644.889</u>	<u>-885.964</u>
Resultat før skat	-279.279	-541.584
Skat af årets resultat	<u>34.753</u>	<u>103.053</u>
Årets resultat	<u>-244.526</u>	<u>-438.531</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-244.526</u>	<u>-438.531</u>
Disponeret i alt	<u>-244.526</u>	<u>-438.531</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.714	29.054
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	560.118	48.185
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>5.281</u>
Tilgodehavender i alt	<u>601.832</u>	<u>82.520</u>
Likvide beholdninger	<u>53.924</u>	<u>66.990</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>655.756</u>	<u>149.510</u>
Aktiver i alt	<u>25.655.756</u>	<u>25.149.510</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	135.000	135.000
6	Overført resultat	2.122.886	2.367.412
	Egenkapital i alt	<u>2.257.886</u>	<u>2.502.412</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.194.084	966.904
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.194.084</u>	<u>966.904</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	8.410.852	8.675.357
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.410.852</u>	<u>8.675.357</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	260.000	260.000
	Gæld til pengeinstitutter	971.041	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.066.624	8.091.980
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.263.144	2.219.144
	Anden gæld	2.232.125	2.433.713
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.792.934</u>	<u>13.004.837</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.203.786</u>	<u>21.680.194</u>
	Passiver i alt	<u>25.655.756</u>	<u>25.149.510</u>

- 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 af afdragsforpligtelserne. 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 gendulejning ikke uden udfordringer ligesom, at alternativ anvendelse er begrænset. Som følge af dette kan der være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommen.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	187.000	0
Andre finansielle omkostninger	457.889	885.964
	<u>644.889</u>	<u>885.964</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>18.993.526</u>	<u>18.993.526</u>
Kostpris 31. december	<u>18.993.526</u>	<u>18.993.526</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>6.006.474</u>	<u>6.006.474</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>6.006.474</u>	<u>6.006.474</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>

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 mv.

Ejendommen er et tidligere plejehjem som nu er udlejet til ca. 50 mindre boligenheder. Denne del indgår i ovenstående regnskabsmæssig værdi med ca. 12 mio. kr.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investors afkast på gennemsnitligt 2,9% pa. for udlejningsejendommen.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 3,9% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommen i nedadgående retning med ca. 3,0 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. 2,4 mio. kr. efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 1,9% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommen i opadgående retning med ca. 6,4 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. 5,0 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 25 mio. kr., indgår ydermere en byggeret på ca. 13 mio. kr., der ikke for nuværende er indtægtsskabende for selskabet.

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar	135.000	135.000		
	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	2.367.412	2.805.943		
Årets overførte resultat	-244.526	-438.531		
	<u>2.122.886</u>	<u>2.367.412</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2019	del af lang-	gæld	efter 5 år
	<u>31/12 2019</u>	fristet gæld	31/12 2019	<u>31/12 2019</u>
Gæld til pengeinstitutter	<u>8.670.852</u>	<u>260.000</u>	<u>8.410.852</u>	<u>7.360.852</u>
	<u>8.670.852</u>	<u>260.000</u>	<u>8.410.852</u>	<u>7.360.852</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til pengeinstitut er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 25.000 tkr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sparsøgruppen ApS, CVR-nr. 29 82 51 65 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendommen, omkostninger vedrørende investeringsejendommen samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af investeringsejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, lejen vedrører.

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Skovhaven ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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