



**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

**Skovbo Invest ApS**

Ejbovej 17 B  
4632 Bjæverskov

CVR nr. 25299167

**Indsender:**

Bay's Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 1. oktober 2021

**Dirigent**

Michael Wejendorp

# Indholdsfortegnelse

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance pr. 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	14

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Skovbo Invest ApS  
Ejbovej 17 B  
4632 Bjæverskov

CVR-nr.: 25299167  
Stiftelsesdato: 7. marts 2000  
Hjemsted: Køge Kommune  
Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

## Bestyrelse

Michael Wejendorp  
Børge Zinck-Madsen

## Direktion

Michael Wejendorp  
Børge Zinck-Madsen

## Revisor

Bays Revisionskontor  
Torvet 1  
4100 Ringsted

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
1. oktober 2021, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning, samt køb og salg af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2020/21 et resultat før skat på kr. 974.306. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2021/22 på samme niveau som for indeværende år.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020/21 for Skovbo Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 1. oktober 2021

### **Direktion:**

Michael Wejendorp

Børge Zinck-Madsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Skovbo Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovbo Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 1. oktober 2021

### Bays Revisionskontor

CVR-nr. 20183497

Kim Bay  
Registreret revisor  
mne12805



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2020/21	2019/20
Bruttofortjeneste/-tab	218.158	197.783
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-44.928	-43.315
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>173.230</b>	<b>154.468</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	816.711	282.547
Andre finansielle omkostninger	-15.635	-17.953
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>974.306</b>	<b>419.062</b>
Skat af årets resultat	-44.550	-39.556
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>929.756</b>	<b>379.506</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	16.711	202.547
Forslag til udbytte for regnskabsåret	226.000	221.200
Overført resultat	687.045	-44.241
<b>Disponeret i alt</b>	<b>929.756</b>	<b>379.506</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>2.632.337</u>	<u>2.677.265</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.632.337</u></b>	<b><u>2.677.265</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>519.255</u>	<u>502.544</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>519.255</u></b>	<b><u>502.544</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.151.592</u></b>	<b><u>3.179.809</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>773.165</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>773.165</u></b>	<b><u>0</u></b>
Likvide beholdninger	<u>371.692</u>	<u>769.474</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>371.692</u></b>	<b><u>769.474</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.144.857</u></b>	<b><u>769.474</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>4.296.449</u></b>	<b><u>3.949.283</u></b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	394.256	377.545
Overført overskud eller underskud	2.865.127	2.178.082
Foreslået udbytte for regnskabsåret	226.000	221.200
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.610.383</u></b>	<b><u>2.901.827</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	318.985	342.487
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	590.197
Anden gæld, herunder skyldige skatter og social sikring	358.081	105.772
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>686.066</u></b>	<b><u>1.047.456</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>686.066</u></b>	<b><u>1.047.456</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>4.296.449</u></b>	<b><u>3.949.283</u></b>

3. Eventualforpligtelser
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Datter- selskabs- reserve	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. juli 2020	125.000	377.545	2.178.082	0	2.680.627
Overført jfr. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>16.711</u>	<u>687.045</u>	<u>226.000</u>	<u>929.756</u>
<b>Egenkapital, 30. juni 2021</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>394.256</u></b>	<b><u>2.865.127</u></b>	<b><u>226.000</u></b>	<b><u>3.610.383</u></b>

	Selskabs- kapital	Datter- selskabs- reserve	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital, 1. juli 2019	125.000	174.998	2.222.324	0	2.522.322
Overført jfr. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>202.547</u>	<u>-44.242</u>	<u>221.200</u>	<u>379.505</u>
<b>Egenkapital, 30. juni 2020</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>377.545</u></b>	<b><u>2.178.082</u></b>	<b><u>221.200</u></b>	<b><u>2.901.827</u></b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
--	---	---

### Grunde og bygninger

## 2. Materielle anlægsaktiver

### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	3.223.287
------------------------	-----------

<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b><u>3.223.287</u></b>
--------------------------------	-------------------------

### Akkumulerede af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger, primo	-546.022
------------------------------	----------

Årets af- og nedskrivninger	-44.928
-----------------------------	---------

<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b><u>-590.950</u></b>
--------------------------------------	------------------------

<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b><u>2.632.337</u></b>
------------------------------	-------------------------

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig en selvskyldnerkaution på kr. 300.000 overfor banken for IGS Rådgivende Ingeniører ApS.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balance anført.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebreve på kr. 500.000 og kr. 1.055.000 i selskabets ejendom, som ligger til sikkerhed for lån.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovbo Invest ApS 2020/21 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	30 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med 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 henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Såfremt værdien overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 indværende år er anvendt en skattesats på 22%.