

# Ejendomsselskabet Skovbo ApS

Industrivej 65

6760 Ribe

CVR-nr. 29186464

## Årsrapport

01-01-2022 - 31-12-2022

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-05-2023

---

Preben Skovbo Leth  
Dirigent

---

### OL REVISION AS

Godkendt: Revisionsaktieselskab – CVR-nr. 10841976  
info@olrevision.dk – www.olrevision.dk

- Østervang 2, 6800 Varde – Telefon 75 22 32 55
- J. Lauritzens Plads 3, 1., 6760 Ribe – Telefon 75 42 36 33
- Østergade 13, 6630 Rødding – Telefon 74 84 13 03

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Ejendomsselskabet Skovbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 17-02-2023

**Direktion**

Preben Skovbo Leth  
**Direktør**

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skovbo ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovbo ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Ribe, den 17-02-2023

**OL Revision A/S**  
**Godkendt revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 10841976

Laura Linde  
**Registreret revisor**  
mne8726

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Skovbo ApS Industrivej 65 6760 Ribe
<b>CVR-nr.</b>	29186464
<b>Stiftelsesdato</b>	24-11-2005
<b>Hjemsted</b>	Esbjerg
<b>Regnskabsår</b>	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Preben Skovbo Leth
<b>Revisor</b>	OL Revision A/S Godkendt revisionsaktieselskab J. Lauritzens Plads 3, 1 6760 Ribe
<b>Telefon</b>	7542 3633
<b>CVR-nr.</b>	10841976

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Usikkerhed omfatter investeringsejendommen, som indregnes til beregnet dagsværdi.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 304.064, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 6.623.976, og en egenkapital på kr. 2.173.540.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovbo ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes løbende over lejeperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med lejen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>513.918</b>	<b>517.273</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-26.312	213.578
<b>Driftsresultat</b>		<b>487.606</b>	<b>730.851</b>
Andre finansielle indtægter		3.770	0
Finansielle omkostninger	2	-101.555	-90.928
<b>Resultat før skat</b>		<b>389.821</b>	<b>639.923</b>
Skat af årets resultat	3	-85.757	-122.693
<b>Årets resultat</b>		<b>304.064</b>	<b>517.230</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	500.000
Overført resultat		-195.936	17.230
<b>Resultatdisponering</b>		<b>304.064</b>	<b>517.230</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>6.100.601</u>	<u>6.126.913</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.100.601</u>	<u>6.126.913</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>6.100.601</u>	<u>6.126.913</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.228</u>	<u>15.444</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>17.228</u>	<u>15.444</u>
Likvide beholdninger		<u>506.147</u>	<u>482.929</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>523.375</u>	<u>498.373</u>
<b>Aktiver</b>		<u>6.623.976</u>	<u>6.625.286</u>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.548.540	1.744.476
Udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.173.540</b>	<b>2.369.476</b>
Hensættelser til udskudt skat		824.154	791.615
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>824.154</b>	<b>791.615</b>
Gæld til kreditinstitutter		0	678.582
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>678.582</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	109.446
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.154.153	2.532.502
Selskabsskat		53.218	37.378
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		72.411	70.287
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		310.500	0
Deposita		36.000	36.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.626.282</b>	<b>2.785.613</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.626.282</b>	<b>3.464.195</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.623.976</b>	<b>6.625.286</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhed s kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2022	125.000	1.744.476	500.000	2.369.476
Foreslået udbytte			500.000	500.000
Betalt udbytte			-500.000	-500.000
Årets resultat		-195.936		-195.936
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>125.000</b>	<b>1.548.540</b>	<b>500.000</b>	<b>2.173.540</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	94.773	71.063
Andre finansielle omkostninger	<u>6.782</u>	<u>19.865</u>
	<b><u>101.555</u></b>	<b><u>90.928</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	53.218	37.378
Udskudt skat af årets resultat	<u>32.539</u>	<u>85.315</u>
	<b><u>85.757</u></b>	<b><u>122.693</u></b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>5.745.355</u>	<u>5.745.355</u>
Kostpris ultimo	<b><u>5.745.355</u></b>	<b><u>5.745.355</u></b>
Opskrivninger primo	381.558	167.980
Årets opskrivninger	<u>-26.312</u>	<u>213.578</u>
Opskrivninger ultimo	<b><u>355.246</u></b>	<b><u>381.558</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.100.601</u></b>	<b><u>6.126.913</u></b>

Ejendommen er beliggende Industrivej 65, Ribe og offentligt vurderet som fabrik og lager.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for grunde og bygninger. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet driftsresultat på tkr. 485 og et afkast på 5,75% - 7%. Vi har brugt et afkast på 8% grundet beliggenhed samt formål. Afkastkravet tager udgangspunkt i Colliers Markedspuls og er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser for lejekontrakt. Ejendommen udlejes til industri. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at indgå til driften af ejendommen i et normalt år.

### 5. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen indregnes til en beregnet dagsværdi. Dagsværdien er opgjort, med udgangspunkt i Colliers Markedspuls for Esbjerg Kommune, som et afkastkrav på 5,75% - 7,5%. Ejendommen er beliggende i Ribe.

## Noter

2022

2021

### 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Skovbo Leth Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Selskabet har ikke udover ovenstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 1.000.000 med pant i matr. nr. 15 ADT og matr. nr. 15 ADU deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank.