

Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

Skovlyst Vest ApS

Skovlystvej 1
4873 Væggerløse

CVR-nr. 29408572

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2019.

Dirigent: _____
Thomas Krøyer Skov Jensen

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 · F: 5485 3702
CVR NR. 31579309

 LOUREVISION.DK

MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skovlyst Vest ApS for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 7. februar 2019.

Direktion

Thomas Krøyer Skov Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til den daglige ledelse i Skovlyst Vest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Skovlyst Vest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 7. februar 2019

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab
CVR 31579309

Peter Kamper
registreret revisor
MNE28697



Virksomhedsoplysninger

Selskabet

Skovlyst Vest ApS
Skovlystvej 1
4873 Væggerløse

CVR-nr.: 29408572

Hjemstedskommune: Guldborgsund Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Thomas Krøyer Skov Jensen

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Langgade 10
4800 Nykøbing F.

Nordnet
Postboks 2307
1024 København K

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i følge vedtægterne, at drive virksomhed med jordbrugsdrift, landbrugsdrift, salg og udlejning af fast ejendom.



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er ifølge vedtægterne at drive virksomhed med jordbrugsdrift, landbrugsdrift, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovlyst Vest ApS for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

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 tilbageførslers 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 samt 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer forbrugt ved udførelsen af periodens produktion.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, udbytte fra børsnoterede aktier, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og finansielle kontrakter mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 - 40 år	(Restværdi kr. 975.360)
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	(Restværdi kr. 0)

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der består af salgsejendomme og grunde til videresalg, måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for beholdning af salgsejendomme og grunde til videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger til byggeomdning og andre direkte omkostninger til udvikling og klargøring af grunde og bygninger til videresalg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt tilgodehavende vedrørende pantebrevsfinansiering under omsætningsaktiverne måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab for så vidt angår tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser. For så vidt angår tilgodehavende vedrørende pantebrevsfinansiering måles disse til kursværdien beregnet på baggrund af løbetid, rentesats, afdragsprofil m.v..

Obligationer

Børsnoterede obligationer måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i kursværdien indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Andre værdipapirer

Aktierne måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i aktiernes kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Bruttofortjeneste		-493.584	28
Personaleomkostninger	1	133.657	57
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2	165.350	148
Ordinært resultat før finansielle poster		-792.591	-177
Andre finansielle indtægter		421.818	1.378
Andre finansielle omkostninger		1.736.205	45
Resultat før skat		-2.106.977	1.156
Skat af årets resultat		6.708	11
Årets resultat		-2.113.685	1.145
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		18.085.552	18.607
Årets resultat		-2.113.685	1.145
Til disposition		15.971.867	19.752
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		1.150.000	866
Udbytte for regnskabsåret		727.000	800
Overført til næste år		14.094.867	18.086
Disponeret i alt		15.971.867	19.752



Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.226.933	6.384
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		31.600	0
Materielle anlægsaktiver i alt		6.258.533	6.384
Anlægsaktiver i alt		6.258.533	6.384
Råvarer og hjælpematerialer		3.073.407	4.162
Varebeholdninger i alt		3.073.407	4.162
Andre tilgodehavender	3	1.418.666	1.580
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	211.130	0
Periodeafgrænsningsposter		0	2
Tilgodehavender i alt		1.629.796	1.582
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.933.806	13.081
Værdipapirer og kapitalandele i alt		10.933.806	13.081
Likvide beholdninger		37.020	191
Omsætningsaktiver i alt		15.674.029	19.016
Aktiver i alt		21.932.562	25.400

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overkurs ved emission		1.556.962	1.557
Overført resultat		14.094.867	18.086
Foreslået udbytte		727.000	800
Egenkapital i alt	5	16.503.829	20.568
Gæld til realkreditinstitutter		4.750.000	4.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	4.750.000	4.750
Kreditinstitutter i øvrigt		617.879	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.000	47
Anden gæld		13.854	36
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		678.733	83
Gældsforpligtelser i alt		5.428.733	4.833
Passiver i alt		21.932.562	25.400
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter m.v.	8		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018	2017
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	125.428	44
	Andre udgifter til social sikring	8.229	13
	Personaleomkostninger i alt	133.657	57

2	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	2018	2017
		kr.	tkr.
	Bygninger vedr. produktion	157.450	148
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar vedr. produktion	7.900	0
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver i alt	165.350	148

3	Andre tilgodehavender	2018	2017
		kr.	tkr.
	Af andre tilgodehavender forfalder TDKK 96 inden for det næste år		

4	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2018	2017
		kr.	tkr.
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	211.130	0
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	211.130	0

Selskabets udlån til ledelsen er i strid med Selskabslovens §210 og kan være ansvarspådragende for ledelsen. Lånet er forrentet efter gældende regler.

5	Egenkapital	Selskabs-	Overkurs ved	Udbytte	Overført	I alt
		kapital	emission		resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	1.556.962	800.000	18.085.552	20.567.514
	Årets resultat	0	0	727.000	-3.990.685	-3.263.685
	Udbetalt udbytte	0	0	-800.000	0	-800.000
	Saldo ultimo	125.000	1.556.962	727.000	14.094.867	16.503.829

6 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 4.581.188

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit DKK 4.750.000 er der deponeret realkreditpantebrev i grunde og bygninger. Grunde og bygninger er indregnet med DKK 6.226.933.

8 Eventualposter m.v.

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Krøyer Skov Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-623497774795

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-02-07 18:29:45Z

NEM ID 

Peter Kamper

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-02-10 07:48:41Z

NEM ID 

Thomas Krøyer Skov Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-623497774795

IP: 5.62.xxx.xxx

2019-02-10 17:59:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SV/HFK-NK54J-5O6NF-M3WTF4-51M2N-1815F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>