

Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

Skovlyst Vest ApS

Skovlystvej 1
4873 Væggerløse

CVR-nr. 29408572

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. januar 2018.

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

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSR*



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 2017.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 25. januar 2018.

Direktion

Thomas Krøyer Skov Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til den daglige ledelse i Skovlyst Vest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovlyst Vest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 årsregnskabet 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.

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.

Nykøbing F., den 25. januar 2018

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 tilfredsstillende.

Selskabskapitalen har i tidligere år været registreret forkert i årsregnskabet med kr. 1.681.962.

Selskabskapitalen skulle have været registreret med kr. 125.000 og en overkurs på kr. 1.556.962. Dette er tilrettet i regnskabsåret og har ingen yderligere effekt på resultat eller balanceposter.

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 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Fundamentale fejl i tidligere år

Selskabskapitalen har i tidligere år været registreret forkert i årsregnskabet med kr. 1.681.962.

Selskabskapitalen skulle have været registreret med kr. 125.000 og en overkurs på kr. 1.556.962. Dette er tilrettet i regnskabsåret og har ingen yderligere effekt på resultat, balance eller egenkapital.

Der er foretaget tilretning af sammenligningstallene.

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 tilbageførslere 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Aktuel 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".



Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 nominel 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 nominel restgæld.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		27.675	-165
Personaleomkostninger	1	57.249	793
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		147.843	70
Ordinært resultat før finansielle poster		-177.417	-1.028
Andre finansielle indtægter		1.377.926	600
Andre finansielle omkostninger		44.904	302
Resultat før skat		1.155.605	-730
Skat af årets resultat		11.002	10
Årets resultat		1.144.603	-740
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		18.606.949	20.237
Årets resultat		1.144.603	-740
Til disposition		19.751.552	19.497
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		866.000	0
Udbytte for regnskabsåret		800.000	890
Overført til næste år		18.085.552	18.607
Disponeret i alt		19.751.552	19.497

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.384.383	6.148
Materielle anlægsaktiver i alt		6.384.383	6.148
Anlægsaktiver i alt		6.384.383	6.148
Råvarer og hjælpematerialer		4.161.863	3.230
Varebeholdninger i alt		4.161.863	3.230
Andre tilgodehavender	2	1.579.598	1.719
Periodeafgrænsningsposter		2.044	0
Tilgodehavender i alt		1.581.642	1.719
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.081.473	14.089
Værdipapirer og kapitalandele i alt		13.081.473	14.089
Likvide beholdninger		190.727	884
Omsætningsaktiver i alt		19.015.704	19.922
Aktiver i alt		25.400.087	26.070

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overkurs ved emission		1.556.962	1.557
Overført resultat		18.085.552	18.607
Foreslået udbytte		800.000	890
Egenkapital i alt	3	20.567.514	21.179
Gæld til realkreditinstitutter		4.750.000	4.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.750.000	4.750
Kreditinstitutter i øvrigt		0	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.000	25
Anden gæld		35.574	115
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		82.574	141
Gældsforpligtelser i alt		4.832.574	4.891
Passiver i alt		25.400.087	26.070
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2017	2016
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	43.842	768
	Andre udgifter til social sikring	13.407	25
	Personaleomkostninger i alt	57.249	793

2	Andre tilgodehavender	2017	2016
		kr.	tkr.
	Andre tilgodehavender	689	0
	Pantebrev Folvavej 18	258.639	263
	Pantebrev Folvavej 11	260.401	265
	Pantebrev Savavej 1	70.925	76
	Pantebrev Savavej 7	70.925	76
	Pantebrev Savavej 12	69.761	75
	Pantebrev Savavej 14	69.775	75
	Pantebrev Savavej 16	72.015	78
	Pantebrev Savavej 20	70.925	76
	Pantebrev Savavej 25	70.925	76
	Pantebrev Savavej 27	70.925	76
	Pantebrev Savavej 30	70.925	76
	Pantebrev Savavej 34	70.925	76
	Pantebrev Savavej 36	0	76
	Pantebrev Savavej 39	72.148	76
	Pantebrev Savavej 49	70.925	76
	Pantebrev Savavej 63A	70.925	76
	Pantebrev Hansavej 3	70.514	75
	Pantebrev Hansavej 5	70.925	76
	Pantebrev Hansavej 11	70.925	76
	Pantebrev Hansavej 13	70.514	75
	Pantebrev Savavej 8	70.925	76
	Pantebrev Hansavej 55	70.925	76
	Pantebrev Hansavej 81	70.514	75
	Amortisering, Pantebrev	-381.075	-434
	Tilgodehavende selskabsskat	23.683	36
	Andre tilgodehavender i alt	1.579.598	1.719

Noter til årsrapporten

3	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Udbytte	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	1.556.962	890.000	18.606.949	21.178.911
	Årets resultat	0	0	800.000	-521.397	278.603
	Udbetalt udbytte	0	0	-890.000	0	-890.000
	Saldo ultimo	125.000	1.556.962	800.000	18.085.552	20.567.514

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 4.693.763

5 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 6.384.383.

6 Eventualposter m.v.

Ingen.