

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Udby & Gammel Ege Skovservice A/S

Højbjerggårdsvej 49, 2840 Holte

CVR-nr. 31 26 98 14

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2023.

F 20.12.23

Finn Schwanenflügel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Udby & Gammel Ege Skovservice A/S.

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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 20. december 2023

Direktion



Finn Schwanenflügel

Bestyrelse



Finn Schwanenflügel

Ditlev Schwanenflügel

Ulrik Schwanenflügel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Udby & Gammel Ege Skovservice A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Udby & Gammel Ege Skovservice A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. 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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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.

København, den 20. december 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor
mne2913

Martin Bomholtz
statsautoriseret revisor
mne34117

Selskabsoplysninger

Selskabet	Udby & Gammel Ege Skovservice A/S Højbjerggårdsvej 49 2840 Holte
	CVR-nr.: 31 26 98 14
	Stiftet: 12. februar 2008
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Finn Schwanenflügel Ditlev Schwanenflügel Ulrik Schwanenflügel
Direktion	Finn Schwanenflügel
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Danske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er istandsættelse af ejendom til fremtidig udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -182.325 kr. mod 114.300 kr. sidste år. Ledelsen er indforstået med resultatet.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-78.974	-105.394
Værdiregulering af investeringsejendomme	-76.432	245.000
Administrationsomkostninger	-16.992	-16.658
Øvrige finansielle omkostninger	-9.927	-8.648
Resultat før skat	-182.325	114.300
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-182.325	114.300
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	114.300
Disponeret fra overført resultat	-182.325	0
Disponeret i alt	-182.325	114.300

Balance 30. juni

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	1.600.000	1.595.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.600.000	1.595.000
	Anlægsaktiver i alt	1.600.000	1.595.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	35.334	17.580
	Tilgodehavender i alt	35.334	17.580
	Omsætningsaktiver i alt	35.334	17.580
	Aktiver i alt	1.635.334	1.612.580

Balance 30. juni

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	600.000	600.000
3 Overført resultat	-128.012	54.313
Egenkapital i alt	<u>471.988</u>	<u>654.313</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.143.868	938.168
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.143.868</u>	<u>938.168</u>
Gæld til pengeinstitutter	4.478	6.099
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	14.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.478</u>	<u>20.099</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.163.346</u>	<u>958.267</u>
Passiver i alt	<u>1.635.334</u>	<u>1.612.580</u>
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Eventualposter		

Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	2.950.301	2.950.301
Tilgang i årets løb	81.432	0
Kostpris 30. juni 2023	3.031.733	2.950.301
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	-1.355.301	-1.600.301
Årets regulering til dagsværdi	-76.432	245.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	-1.431.733	-1.355.301
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	1.600.000	1.595.000

Værdiansættelsen af ejendommen, beliggende i Lundby, foretages ved anvendelse af en afkastbase- ret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 20-årig periode, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjort pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Effekten af den økonomiske udvikling, herunder stigende inflation er indregnet i de anvendte væsentlige forudsætning til brug for opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendommen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år, hvor ejendommen blev indregnet til dagsværdi efter den offentlige vurdering. Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien, hvor der ikke forventes tomgang, er:

	2022/23	2021/22
Afkastkrav, erhverv	5,00%	5,00%
Inflation	2,50%	2,50%

Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2022	600.000	600.000
	600.000	600.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2022	54.313	-59.987
Årets overførte overskud eller underskud	-182.325	114.300
	-128.012	54.313
4. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	1.143.868	938.168
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	1.143.868	938.168
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. juni 2023		1.600.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-76.432
6. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på i alt 232 t.kr., der ikke er indregnet i balancen pr. 30. juni 2023.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udby & Gammel Ege Skovservice A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommen måles til dagsværdi baseret på en DCF-model. Tidligere blev investeringsejendommen indregnet til dagsværdi baseret på den offentlige vurdering.

Årsagen til ændringen er at det viser et mere retvisende billede.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Effekten af ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet direkte i egenkapitalen i starten af regnskabsåret.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har i 2021/22 en ændring på resultat efter skat på 245 t.kr. Aktivsummen er ændret med 245 t.kr.

Resultatopgørelsen

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende forsikringer, revision samt øvrige omkostninger relateret til driften.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

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

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.”

Ulrik Schwanenflügel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Udby & Gammel Ege Skovservice A/S

Serienummer: 12403393-e9a9-4f2c-9fd7-1847025ef0e1

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-12-20 13:48:39 UTC



Ditlev Schwanenflügel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Udby & Gammel Ege Skovservice A/S

Serienummer: 24dde787-7d62-4e00-a8d7-834675565ca8

IP: 90.202.xxx.xxx

2023-12-20 15:12:35 UTC



Ulrik Bloch-Sørensen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 91e7e677-a23e-4b52-8f77-6b4833c44f97

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-12-20 15:17:40 UTC



Martin Bomholtz

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 07f98b67-f881-4b5f-ae57-2e18b964bfa1

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-12-20 15:19:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: XCMFZ-MO5EF-02CVM-DOH7C-N3SIE-EUUUW

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 tidsstempet 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/validator**