

## Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS

Gyldenbjergsvej 10, 5700 Svendborg

CVR-nr. 31 67 23 33

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2024.



Kjeld Magnus Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 7. april 2024

### Direktion



Kjeld Magnus Olesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Svendborg, den 7. april 2024

### Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann  
statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS Gyldenbjergsvej 10 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 31 67 23 33
	Stiftet: 13. august 2008
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kjeld Magnus Olesen
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Modervirksomhed</b>	Åbyskov Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje fast ejendom og maskiner, samt handel, drift og udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.463 t.kr. mod 169 t.kr. sidste år.

I årets resultat indgår avance ved salg af ejendom på 1.826 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	289 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved 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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

##### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Åbyskov Sø Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.719.956</b>	<b>317.967</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.536	-73.297
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-11.693	-5.916
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.678.727</b>	<b>238.754</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	63.989	22.916
Andre finansielle indtægter	63.822	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-10.441	-43.203
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.796.097</b>	<b>218.467</b>
Skat af årets resultat	-332.676	-49.320
<b>Årets resultat</b>	<b>1.463.421</b>	<b>169.147</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	169.147
Disponeret fra overført resultat	-536.579	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.463.421</b>	<b>169.147</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	1.106.746	3.463.319
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.667	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.143.413</u>	<u>3.463.319</u>
5 Deposita	15.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.158.413</u></b>	<b><u>3.463.319</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	51.050
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	643.675	0
Andre tilgodehavender	28.325	4.603
Periodeafgrænsningsposter	2.338	13.811
Tilgodehavender i alt	<u>674.338</u>	<u>69.464</u>
Likvide beholdninger	<u>2.114.017</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.788.355</u></b>	<b><u>69.464</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.946.768</u></b>	<b><u>3.532.783</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	990.674	1.527.253
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.115.674</b>	<b>1.652.253</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	311.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>311.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	727.674
Gæld til pengeinstitutter	0	183.205
Deposita	0	57.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	967.879
Kortfristet del af langfristet gæld	0	268.328
Gæld til pengeinstitutter	0	17.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.199	124.354
Gæld til tilknyttede virksomheder	145.786	104.112
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.433	10.000
Selskabsskat	0	34.320
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	643.676	0
Anden gæld	0	43.165
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	831.094	601.651
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>831.094</b>	<b>1.569.530</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.946.768</b>	<b>3.532.783</b>

1 Særlige poster

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.358.106	0	1.483.106
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>169.147</u>	<u>0</u>	<u>169.147</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.527.253	0	1.652.253
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-536.579</u>	<u>2.000.000</u>	<u>1.463.421</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>990.674</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>3.115.674</u></b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Særlige poster</b>		
I "bruttoresultat" er indregnet avance ved salg af ejendom for i alt 1.826 t.kr.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.354	2.571
Andre finansielle omkostninger	<u>3.087</u>	<u>40.632</u>
	<b>10.441</b>	<b>43.203</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	4.452.839	4.452.839
Tilgang i årets løb	1.118.329	0
Afgang i årets løb	<u>-4.452.840</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>1.118.328</b>	<b>4.452.839</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-989.520	-916.223
Årets afskrivninger	-11.583	-73.297
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>989.521</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-11.582</b>	<b>-989.520</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.106.746</b>	<b>3.463.319</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	<u>40.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	<u>-3.333</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-3.333</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>36.667</b>	<b>0</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Deposita</b>		
Tilgang i årets løb	15.000	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>15.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>15.000</u>	<u>0</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## 7. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Åbyskov Holding ApS, CVR-nr. 31608058, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.