



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

SKOVBY UDLEJNINGSEJENDOMME APS

SKOVBYVEJ 5, SKOVBY, 6920 VIDEBÆK

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. januar 2023

Karl Ove Christensen

CVR-NR. 39 64 09 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Skovby Udlejningsejendomme ApS Skovbyvej 5 Skovby 6920 Videbæk
	CVR-nr.: 39 64 09 45
	Stiftet: 14. juni 2018
	Kommune: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Karl Ove Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Skovby Udlejningsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 5. januar 2023

Direktion:

Karl Ove Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Skovby Udlejningsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovby Udlejningsejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 Mors, den 5. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Baagøe
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34119

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drive udlejningsvirksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		511.183	755.237
Af- og nedskrivninger.....		-343.555	-353.518
Andre driftsomkostninger.....		0	-22.267
DRIFTSRESULTAT		167.628	379.452
Andre finansielle omkostninger.....	2	-118.265	-111.895
RESULTAT FØR SKAT		49.363	267.557
Skat af årets resultat.....	3	-20.273	-71.047
ÅRETS RESULTAT		29.090	196.510
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		29.090	196.510
I ALT		29.090	196.510

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		5.216.840	5.049.313
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		146.754	322.065
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.363.594	5.371.378
ANLÆGSAKTIVER.....		5.363.594	5.371.378
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		37.246	49.021
Udskudte skatteaktiver.....		6.457	0
Periodeafgrænsningsposter.....		7.921	9.906
Tilgodehavender.....		51.624	58.927
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		51.624	58.927
AKTIVER.....		5.415.218	5.430.305
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.567.555	1.538.465
EGENKAPITAL.....		1.617.555	1.588.465
Hensættelse til udskudt skat.....		0	15.919
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	15.919
Gæld til realkreditinstitutter.....		973.898	1.030.388
Banklån.....		665.001	808.106
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.638.899	1.838.494
Gæld til realkreditinstitutter.....		200.000	200.000
Gæld til pengeinstitutter.....		463.400	76.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		46.923	26.535
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.193.027	1.270.621
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		75.169	0
Selskabsskat.....		42.649	100.214
Anden gæld.....		137.596	313.842
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.158.764	1.987.427
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.797.663	3.825.921
PASSIVER.....		5.415.218	5.430.305
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	50.000	1.538.465	1.588.465
Forslag til resultatdisponering.....		29.090	29.090
Egenkapital 30. september 2022.....	50.000	1.567.555	1.617.555

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note		
Personaleomkostninger					
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1		
Andre finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	35.361	36.676	2		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	82.904	75.219			
	118.265	111.895			
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	42.649	100.214	3		
Regulering af udskudt skat.....	-22.376	-29.167			
	20.273	71.047			
Materielle anlægsaktiver					
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4		
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. oktober 2021.....	5.410.653	904.217			
Tilgang.....	325.880	38.550			
Afgang.....	0	-100.826			
Kostpris 30. september 2022.....	5.736.533	841.941			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....	361.341	582.152			
Tilbageførsel af nedskrivninger.....	0	-72.168			
Årets afskrivninger	158.352	185.203			
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....	519.693	695.187			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....	5.216.840	146.754			
Langfristede gældsforpligtelser					
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt	5
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.031.898	58.000	742.000	1.088.388	
Banklån.....	807.001	142.000	97.000	950.106	
	1.838.899	200.000	839.000	2.038.494	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KC Skovby Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for bankgæld på 807 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebreve på nom. 1.018 tkr. Ejerpantebrevene omfatter Gl. Skarrildvej 16, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 1.342 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 807 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebreve på nom. 500 tkr. Ejerpantebrevene omfatter Dalgårdsvej 5, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 523 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld og realkreditlån på 1.839 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebreve på nom. 1.630 tkr. Ejerpantebrevene omfatter Skjernvej 64, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 2.796 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skovby Udlejningsejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid
Bygninger.....	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.