

Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS



Erhvervsstyrelsen

Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS

Kogtvedparken 98
5700 Svendborg

CVR-nr. 73 48 74 12

Årsrapport for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Svendborg den 25/11 2016.


Dirigent

Jan Ole Edelbo

Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS · Kogtvedparken 98 · DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 73 48 74 12

Telefon +45 20 82 99 66 · nse@edelbo.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side:

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

ÅRSREGNSKABET

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Noter til årsregnskabet 11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015/16 for Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 7. oktober 2016.

Direktion

Jørgen Hansen Holm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**TIL ANPARTSHAVEREN I EJENDOMMEN SKOVSBOVÆNGE 10 APS.****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelseserklæringen

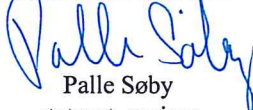
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 7. oktober 2016.

SØBY REVISORER A/S

Godkendte revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42



Palle Søby
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABET**

Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS
c/o Ellekilden Svendborg ApS
Køgtvedparken 98
5700 Svendborg

DIREKTION

Jørgen Hansen Holm

REVISION

SØBY REVISORER A/S
Godkendte revisorer

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Selskabets hovedaktivitet er investeringsaktivitet og hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har erhvervet ejendommen Skovsbovænge 10, Svendborg samt andel i en skov "Skovsbovej 270", Svendborg. Hovedejendommen udgør 251.568 m² samt et stuehus med driftsbygninger kaldet "Skovgaarden".

UDVIKLINGEN I REGNSKABSÅRET

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. 07.01.B6.133 for Tankefuld Syd vedtaget i 2009, hvor området er vedtaget til boligformål i form af blandet åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse med en bebyggelsesprocent på 50 med maks. 4 etager.

Ejendommen drives som en landbrugsejendom omfattet af landbrugspligt, hvorfor selskabet har søgt landbrugskommissionen om ophævelse af landbrugspligten.

Ejendommen kan principielt opnå tilladelse hertil, hvilket imidlertid kræver en dokumentation eller sandsynliggørelse af, at arealet inden for en femårig periode vil blive inddraget i en bymæssig udvikling.

Svendborg kommune kan ikke sætte tid på muligheden herfor, da kommunen er ejer af et større landbrugsareal, som kommunen byggemodner og har udbudt til salg. Dette areal har første prioritet i de gældende rammer for udviklingen i Svendborg. Svendborg kommune har imidlertid bekræftet, at en bymæssig udvikling af Skovgaardens område vil finde sted på sigt og indstillet på at ejendommen tages ud af den foreliggende rammeplan med den virkning, at en udvikling af området kan påbegyndes.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I REGNSKABSÅRET 2016/17

Selskabets drift af ejendommen som landbrug og udlejning af bygninger kan ikke betjene selskabets finansielle udgifter, hvorfor selskabet vil blive tilført lånekapital til dækning heraf.

Herudover arbejdes der med udvikling af selskabets bygninger, herunder en mulig indretning af beboelse i den sydlige driftsbygning, samt udstykning af areal mod øst, med henblik på yderligere boligbebyggelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter indregnes i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Ligeledes indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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

Bygninger og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

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

Bygninger	70 år.
Driftsmateriel	5 år.

Aktiver med en kostpris på under 13 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

BEHOLDNINGER

Beholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Andre værdipapirer og kapitalandele værdiansættes ligeledes til dagsværdi på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændringen i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu, efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

POSTER I UDENLANDSK VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

No- ter	2015/16	2014/15
Nettoomsætning	212.594	255.960
Andre eksterne udgifter	-80.556	-107.613
1 Personaleudgifter	0	0
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	132.037	148.348
2 Afskrivning bygninger	-29.952	-29.952
RESULTAT FØR FINANSIERING	102.086	118.396
Finansieringsindtægter	6.113	4.848
Finansieringsudgifter	-73.309	-69.940
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	34.890	53.304
Regulering af tidligere års skatter	0	0
3 Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	34.890	53.304
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Foreslås overført til næste år	34.890	53.304
ÅRETS RESULTAT	34.890	53.304

BALANCE PR. 30. JUNI 2016**AKTIVER**No-
ter

	30/6 2016	30/6 2015
ANLÆGSAKTIVER		
2 MATERIELE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger		
Stuehus, driftsbygninger og tilknyttet areal	14.544.014	14.570.465
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	14.544.014	14.570.465
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	70.246	52.063
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	15.500	15.208
Andre tilgodehavender	0	7.623
Likvide beholdninger	5.703	9.040
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	91.449	83.934
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER I ALT	14.635.463	14.654.400
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016**PASSIVER**No-
ter

	30/6 2016	30/6 2015
EGENKAPITAL		
Indskudskapital	126.000	126.000
Overført resultat tidligere år	-280.781	-334.086
Overført resultat	34.890	53.304
Skyldigt udbytte	0	0
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL I ALT	-119.892	-154.783
	<hr/>	<hr/>
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Gæld til realkreditinstitutter	1.887.455	2.105.244
Gæld til lånekreditor	10.878.410	10.878.410
Kortfristet del af langfristet gæld	-224.080	-224.024
	<hr/>	<hr/>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	12.541.785	12.759.630
	<hr/>	<hr/>
KORTFRISTET GÆLD		
Kortfristet del af langfristet gæld	224.080	224.024
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
3 Selskabsskat	0	0
Gæld til lånekreditor	1.943.775	1.766.041
Anden gæld	45.715	59.487
	<hr/>	<hr/>
KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.213.570	2.049.552
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER I ALT	14.635.463	14.654.400
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1 PERSONALEUDGIFTER

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.

2 MATERIELE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum primo	14.673.830
Årets tilgang	3.500
Årets afgang	0
<hr/>	
Anskaffelsessum ultimo	14.677.330
<hr/>	
Afskrivninger primo	-103.365
Årets afskrivning	-29.952
<hr/>	
Afskrivninger ultimo	-133.317
<hr/>	
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI	14.544.014
<hr/> <hr/>	

3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT - SKYLDIG SKAT - UDSKUDT SKAT

	Årets skat	Skyldig skat	Udskudt skat
Skyldig skat primo	0	0	0
Skat af årets resultat	0	0	0
Betalt skat i året	0	0	0
<hr/>			
	0	0	0
<hr/> <hr/>			

4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder 11.590 t.kr. mere end 5 år efter regnskabsårets afslutning.

5 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

Til sikkerhed for selskabets engagement med realkreditinstitut er udstedt pant i grunde og bygninger. Bogført værdi 14.544 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til lånekreditor er udstedt ejerpantebreve med nom. værdi på 13.676 t.kr. med par grunde og bygninger. Bogført værdi 14.544 t.kr.