

Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS



Erhvervsstyrelsen

Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS

Kogtvedparken 98
5700 Svendborg

CVR-nr. 73 48 74 12

Årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18/11 2017.

Dirigent
Jan Ole Edelbo

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side:

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

ÅRSREGNSKABET

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 13. november 2017.

Direktion



Jørgen Hansen Holm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

TIL ANPARTSHAVEREN I EJENDOMMEN SKOVBOVÆNGE 10 APS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Skovbovænge 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30 juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 30. juni 2017 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 revisionspågningsens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for nødvendige 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 udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betrages som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 opnå 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 sammensvælgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilstedeværelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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 baseret på et revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspågning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til om den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder note oplysningerne, 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 interne 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.

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 de krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

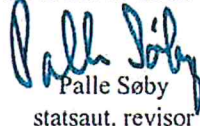
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 13. november 2017.

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
Kogtvedparken 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 2017/18

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.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

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 deklareres.

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 poster 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

BEHOLDNINGER

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

Nettorealisationsværdi 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 nettorealisationsværdi.

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 nominal 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	2016/17	2015/16
Nettoomsætning	225.670	212.594
Andre eksterne udgifter	-79.667	-80.556
1 Personaleudgifter	0	0
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	146.003	132.037
2 Afskrivning bygninger	-29.952	-29.952
RESULTAT FØR FINANSIERING	116.051	102.086
Finansieringsindtægter	20.636	6.113
Finansieringsudgifter	-76.761	-73.309
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	59.926	34.890
Regulering af tidligere års skatter	0	0
3 Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	59.926	34.890
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte	0	0
Foreslås overført til næste år	59.926	34.890
ÅRETS RESULTAT	59.926	34.890

BALANCE PR. 30. JUNI 2017**AKTIVER**

No- ter <hr/>	30/6 2017	30/6 2016
ANLÆGSAKTIVER		
2 MATERIELE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger		
Stuehus, driftsbygninger og tilknyttet areal	14.530.062	14.544.014
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	14.530.062	14.544.014
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	119.608	70.246
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	15.810	15.500
Andre tilgodehavender	0	0
Likvide beholdninger	222.458	5.703
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	357.876	91.449
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER I ALT	14.887.939	14.635.463
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017**PASSIVER**

No- ter	30/6 2017	30/6 2016
EGENKAPITAL		
Indskudskapital	126.000	126.000
Overført resultat tidligere år	-245.892	-280.781
Overført resultat	59.926	34.890
Skyldigt udbytte	0	0
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL I ALT	-59.965	-119.892
	<hr/>	<hr/>
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Gæld til realkreditinstitutter	1.668.777	1.887.455
Gæld til lånekreditor	10.878.410	10.878.410
Kortfristet del af langfristet gæld	-224.994	-224.080
	<hr/>	<hr/>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	12.322.193	12.541.785
	<hr/>	<hr/>
KORTFRISTET GÆLD		
Kortfristet del af langfristet gæld	224.994	224.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
3 Selskabsskat	0	0
Gæld til lånekreditor	2.361.028	1.943.775
Anden gæld	39.689	45.715
	<hr/>	<hr/>
KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.625.710	2.213.570
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER I ALT	14.887.939	14.635.463
	<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	14.677.331
Årets tilgang	16.000
Årets afgang	0
<hr/>	
Anskaffelsessum ultimo	14.693.331
<hr/>	
Afskrivninger primo	-133.317
Årets afskrivning	-29.952
<hr/>	
Afskrivninger ultimo	-163.268
<hr/>	
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI	14.530.062
<hr/> <hr/>	

3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT - SKYLDIG SKAT - UDSKUDT SKAT

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

4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder 11.366 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 14.530 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til lånekreditor er udstedt ejerpantebreve med nom. værdi på 13.676 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Bogført værdi 14.530 t.kr.