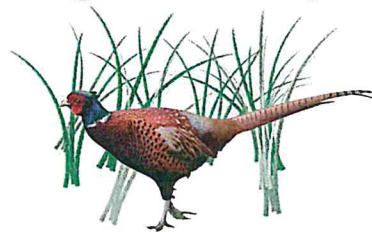


# Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS



Erhvervsstyrelsen

## Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS

Kogtvedparken 98  
5700 Svendborg

CVR-nr. 73 48 74 12

## Årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 9/11 2018.

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 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 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 9. november 2018.

**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 2017 - 30 juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 30. juni 2018 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 9. november 2018.

### **SØBY REVISORER A/S**

**Godkendte revisorer**

**CVR-nr. 19 12 57 42**



Palle Søby

statsaut. revisor

mne8942

**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 m<sup>2</sup> 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 2018/19**

Selskabets drift af ejendommen som landbrug og udlejning af bygninger betjener selskabets finansielle udgifter. Herudover har selskabet aftale med långiver om tilførsel af likviditet til investeringer med videre.

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 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.

#### **TILGODEHAVENDER**

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

#### **PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

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

## 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	2017/18	2016/17
Nettoomsætning .....	242.709	225.670
Andre eksterne udgifter .....	-135.003	-79.667
1 Personaleudgifter .....	0	0
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER .....</b>	<b>107.707</b>	<b>146.003</b>
2 Afskrivning bygninger .....	-29.952	-29.952
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING .....</b>	<b>77.755</b>	<b>116.051</b>
Finansieringsindtægter .....	316	20.636
Finansieringsudgifter .....	-64.875	-76.761
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT .....</b>	<b>13.196</b>	<b>59.926</b>
Regulering af tidligere års skatter .....	0	0
3 Skat af årets resultat .....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>13.196</b>	<b>59.926</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte .....	0	0
Foreslås overført til næste år .....	13.196	59.926
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>13.196</b>	<b>59.926</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018****A K T I V E R**

No- ter —	30/6 2018	30/6 2017
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>2 MATERIELE ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Stuehus, driftsbygninger og tilknyttet areal .....	14.500.111	14.530.062
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>14.500.111</b>	<b>14.530.062</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	80.738	119.608
Tilgodehavende hos associerede virksomheder .....	16.126	15.810
Andre tilgodehavender .....	25.200	0
Likvide beholdninger .....	14.557	222.458
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>136.621</b>	<b>357.876</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>14.636.732</b>	<b>14.887.939</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018****PASSIVER**

No- ter	30/6 2018	30/6 2017
<b>EGENKAPITAL</b>		
Indskudskapital .....	126.000	126.000
Overført resultat tidligere år .....	-185.965	-245.892
Overført resultat .....	13.196	59.926
Skyldigt udbytte .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>-46.769</b>	<b>-59.965</b>
<b>4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Gæld til realkreditinstitutter .....	1.447.123	1.668.777
Gæld til lånekreditor .....	10.878.410	10.878.410
Kortfristet del af langfristet gæld .....	-228.056	-224.994
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<b>12.097.478</b>	<b>12.322.193</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld .....	228.056	224.994
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	0	0
3 Selskabsskat .....	0	0
Gæld til lånekreditor .....	2.309.610	2.361.028
Anden gæld .....	48.357	39.689
<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b> .....	<b>2.586.023</b>	<b>2.625.710</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<b>14.636.731</b>	<b>14.887.939</b>
5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

**1 PERSONALEUDGIFTER**

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.

**2 MATERIELE ANLÆGSAKTIVER**

	<b>Grunde og bygninger</b>
Anskaffelsessum primo .....	14.693.331
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
<hr/>	
Anskaffelsessum ultimo .....	14.693.331
<hr/>	
Afskrivninger primo .....	-163.268
Årets afskrivning .....	-29.952
<hr/>	
Afskrivninger ultimo .....	-193.220
<hr/>	
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI .....</b>	<b>14.500.111</b>
<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 GÆLDSFORPLIGTELSE**

Af den langfristede gæld forfalder ..... 11.128 t.kr. mere end 5 år efter regnskabsårets afslutning.

**5 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE**

Til sikkerhed for selskabets engagement med realkreditinstitut er der udstedt pant i grunde og bygninger. Bogført værdi 14.500 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til lånekreditor er der udstedt ejerpantebreve med nom. værdi på 13.676 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Bogført værdi 14.500 t.kr.