

# Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS



## Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS

Kogtvedparken 98  
5700 Svendborg

CVR-nr. 73 48 74 12

### Årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30/11/2020.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Ole Edelbo', written over a long, thin blue line that extends downwards from the signature.

Dirigent  
Jan Ole Edelbo

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side:
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>ÅRSREGNSKABET</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 2. november 2020.

**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 2019 - 30 juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 sammensvægelser, 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 revisionshandlinger, 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 er baseret på et revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. 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 30. november 2020.

### **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 samt drift af landbrug.

Selskabet ejer 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**

Selskabet har i samarbejde med Svendborg Kommune, udarbejdet og fået godkendt forslag til lokalplan 655 for Skovsbovænge 10. Lokalplanen indeholder udstykning af 10 grunde, med henblik på byggemodning og klargøring til salg ultimo 2020. I forbindelse med finansiering af byggemodning med videre har selskabet indfriet realkreditlån.

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

Svendborg Kommune har ikke besluttet en tidsplan 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 vil revurdere den foreliggende rammeplan med henblik på udvikling af området.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING I REGNSKABSÅRET 2020/21**

Selskabets drift af ejendommen som landbrug og udlejning samt salg af byggegrunde forventes af give overskud i regnskabsåret 2020/21.

Selskabets forventer at nedrive eksisterende hovedhus til landbruget og opføre en tidssvarende ejendom på grunden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller under andre driftsudgifter.

#### **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.

## 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	2019/20	2018/19
Nettoomsætning	369.128	246.475
Eksterne omkostninger	-37.405	0
	<hr/>	<hr/>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>331.723</b>	<b>246.475</b>
Andre eksterne udgifter	-95.104	-128.863
1 Personaleudgifter	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b>	<b>236.619</b>	<b>117.612</b>
2 Afskrivning bygninger	-29.952	-29.952
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b>	<b>206.667</b>	<b>87.660</b>
Finansieringsindtægter	329	323
Finansieringsudgifter	-80.132	-61.932
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>126.865</b>	<b>26.050</b>
Regulering af tidligere års skatter	0	0
3 Skat af årets resultat	-27.710	-4.682
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>99.155</b>	<b>21.369</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	99.155	21.369
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>99.155</b>	<b>21.369</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2020****AKTIVER**No-  
ter

	<b>30/6 2020</b>	<b>30/6 2019</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	14.906.579	14.604.205
	14.906.579	14.604.205
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	14.906.579	14.604.205
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	284.238	88.338
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	16.778	16.449
Andre tilgodehavender	22.514	0
Likvide beholdninger	141.891	61.736
	465.421	166.523
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	465.421	166.523
<b>AKTIVER I ALT</b>	15.372.001	14.770.728

**BALANCE PR. 30. JUNI 2020****PASSIVER**

No- ter	30/6 2020	30/6 2019
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	-52.245	-151.399
Foreslået udbytte	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>73.755</b>	<b>-25.399</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.223.447
Gæld til lånekreditor	10.878.410	10.878.410
Kortfristet del af langfristet gæld	0	-230.136
	<hr/>	<hr/>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>10.878.410</b>	<b>11.871.721</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	230.136
Gæld til pengeinstitut	1.896.086	0
3 Selskabsskat	32.391	4.682
Gæld til lånekreditor	2.461.358	2.579.070
Anden gæld	30.000	110.519
	<hr/>	<hr/>
<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>4.419.835</b>	<b>2.924.406</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>15.372.001</b>	<b>14.770.728</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

<b>EGENKAPITAL</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital, primo	126.000	-151.399	-25.399
Udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	99.155	99.155
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital, ultimo	126.000	-52.245	73.755
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

### 1 PERSONALEUDGIFTER

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.

### 2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	<b>Grunde og bygninger</b>
Anskaffelsessum primo	14.827.377
Årets afgang	-37.405
Årets tilgang	369.731
	15.159.703
Afskrivninger primo	-223.172
Årets afskrivning	-29.952
	-253.123
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI</b>	<b>14.906.579</b>

### 3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT - SKYLDIG SKAT - UDSKUDT SKAT

	Årets skat	Skyldig skat	Udskudt skat
Skyldig skat primo	0	4.682	0
Skat af årets resultat	27.710	27.710	0
Betalt skat i året	0	-0	0
	27.710	32.391	0
	27.710	32.391	0

### 4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder 10.878 t.kr. mere end 5 år efter regnskabsårets afslutning.

### 5 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der udstedt pant i grunde og bygninger. Bogført værdi 14.907 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 14.911 t.kr.