

Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS



Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS

Kogtvedparken 98
5700 Svendborg

CVR-nr. 73 48 74 12

Årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på generalforsamlingen
19/11 2022

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Edelbo', written over a horizontal line.

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

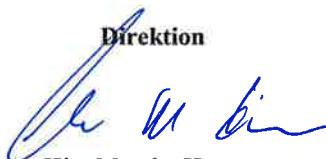
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. oktober 2022.

Direktion



Kim Mosebo Hansen

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 revisionspågnings 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 er 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 revisionspå-tegning 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 no-te 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 betyde-lige 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 18. november 2022.

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

Kim Mosebo Hansen

REVISION

SØBY REVISORER A/S
Godkendte revisorer

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITET

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed og hermed beslægtede aktiviteter samt drift af landbrug.

Selskabet ejer ejendommen Skovsbovænge 10, Svendborg samt andel i en skov "Skovsbovej 270", Svendborg. Hovedejendommen udgør 251.568 m². Tidligere stuehus med driftsbygningerne er nedrevet som led i udstykning og byggemodning af 10 grunde, hvoraf de 9 afhændes og 1 grund bebygges med ny beboelsejendom til selskabets egen anvendelse og udlejning.

UDVIKLINGEN I REGNSKABSÅRET

Selskabet har i samarbejde med Svendborg Kommune udarbejdet og fået godkendt lokalplan 655 for Skovsbovænge 10. Lokalplanen indeholder udstykning af 10 grunde med henblik på byggemodning og klargøring til salg. Der er i 2021/22 solgt 8 grunde og 1 grund er anvendt til opførelse af beboelsejendom til selskabets egen anvendelse.

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 af at arealet inden for en femårig periode vil blive inddraget i en bymæssig udvikling.

Svendborg Kommune har ikke besluttet en tidsplan herfor, men har bekræftet at en bymæssig udvikling af Skovgaardens område vil kunne finde sted på sigt og vil revurdere den foreliggende rammeplan med henblik på udvikling af området.

Selskabet er i dialog med Svendborg Kommune om alternative etapevise udvikling i faser for bebyggelse til boligformål.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I REGNSKABSÅRET 2022/23

Selskabets drift af ejendommen som landbrug og udlejning samt salg af de resterende 2 byggegrunde forventes af give overskud.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 30 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller under andre driftsudgifter.

VAREBEHOLDNINGER

Varebeholdninger omfatter areal til udstykning af byggegrunde til videresalg. Arealet måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for areal til udstykning omfatter anskaffelsespris med tillæg af udgifter til byggemodning.

TILGODEHAVENDER

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

PERIODEAFGRÆSNINGSPOSTER

Periodeafgræsningsposter 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 gældsmetode 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 %.

GÆLDSFORPLIGTELSER

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	2021/22	2020/21
Nettoomsætning	1.191.380	7.713.956
Vareforbrug	-1.023.203	-5.724.883
BRUTTORESULTAT	168.177	1.989.073
Andre eksterne udgifter	-225.375	-197.488
1 Personaleudgifter	0	0
	-57.198	1.791.586
2 Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	-57.198	1.791.586
Finansieringsindtægter	336	336
Finansieringsudgifter	-107.451	-59.780
RESULTAT FØR SKAT	-164.313	1.732.141
Regulering af tidligere års skatter	-71.283	-86
3 Skat af årets resultat	0	-262.754
ÅRETS RESULTAT	-235.596	1.469.301
RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	-235.596	1.469.301
ÅRETS RESULTAT	-235.596	1.469.301

BALANCE**AKTIVER**No-
ter

	30/6 2022	30/6 2021
ANLÆGSAKTIVER		
2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger	14.354.728	11.745.980
	<u>14.354.728</u>	<u>11.745.980</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	14.354.728	11.745.980
	<u>14.354.728</u>	<u>11.745.980</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Varebeholdninger	764.295	1.551.615
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	1.347.475	3.272.526
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	17.449	17.114
Andre tilgodehavender	51.728	0
Likvide beholdninger	367.279	868.294
	<u>2.548.226</u>	<u>5.709.549</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.548.226	5.709.549
	<u>2.548.226</u>	<u>5.709.549</u>
AKTIVER I ALT	16.902.955	17.455.529
	<u>16.902.955</u>	<u>17.455.529</u>

BALANCE**PASSIVER**No-
ter

	30/6 2022	30/6 2021
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	1.181.460	1.417.056
Foreslået udbytte	0	0
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL I ALT	1.307.460	1.543.056
	<hr/>	<hr/>
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Gæld til realkreditinstitutter	0	0
Anden gæld	10.878.410	10.878.410
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	<hr/>	<hr/>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	10.878.410	10.878.410
	<hr/>	<hr/>
KORTFRISTET GÆLD		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	726.962
Gæld til pengeinstitut	849.878	0
Gæld til associerede selskaber	151.875	0
3 Selskabsskat	332.117	290.464
Anden gæld	3.383.215	4.016.637
	<hr/>	<hr/>
KORTFRISTET GÆLD I ALT	4.717.085	5.034.063
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER I ALT	16.902.955	17.455.529
	<hr/>	<hr/>
5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

EGENKAPITAL	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Regnskabsår	2021/22	2021/22	2021/22
Egenkapital, primo	126.000	1.417.056	1.543.056
Udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-235.596	-235.596
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital, ultimo	126.000	1.181.460	1.307.460
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Regnskabsår	2020/21	2020/21	2020/21
Egenkapital, primo	126.000	-52.245	73.755
Udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	1.469.301	1.469.301
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital, ultimo	126.000	1.417.056	1.543.056
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**1 PERSONALEUDGIFTER**

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.

	30/6 2022	30/6 2021
2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum primo	11.745.980	15.159.703
Årets tilgang	2.608.749	3.852.493
Årets afgang	0	-7.266.216
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum ultimo	14.354.728	11.745.980
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger primo	0	-253.125
Årets afskrivning	0	253.125
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI	14.354.728	11.745.980
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT - SKYLDIG SKAT - UDSKUDT SKAT**

	Årets skat	Skyldig skat	Udskudt skat
Skyldig skat primo	0	290.464	0
Skat af årets resultat	0	0	0
Betalt skat i året	0	41.653	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	0	332.117	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

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

5 SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der udstedt pant i grunde og bygninger. Bogført værdi 14.355 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til lånekreditor er der udstedt ejerpantebreve med nom. værdi på 4.600 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Bogført værdi 14.355 t.kr.