

# Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS



## Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS

Kogtvedparken 98  
5700 Svendborg

CVR-nr. 73 48 74 12

## Årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26/11 2024.

  
Dirigent  
Jan Ole Edelbo

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side:
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>ÅRSREGNSKABET</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Selskabet har besluttet at fravælge revision. Ledelsen erklærer at selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 omkring fritagelse for revision af selskabets årsregnskab.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. september 2024.

**Direktion**



Kim Mosebo Hansen

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABET**

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

**DIREKTION**

Kim Mosebo Hansen

## **LEDELSESBERETNING**

### **HOVEDAKTIVITET**

Selskabets hovedaktivitet er drift af landbrug samt hermed beslægtede aktiviteter.

Selskabet ejer ejendommen Skovsbovænge 10, Svendborg samt andel i en skov "Skovsbovej 270", Svendborg. Hovedejendommen udgør 251.568 m<sup>2</sup>. Stuehus med driftsbygningerne er nedrevet som led i udstykning og byggemodning af 10 grunde, som alle er afhændet og 1 grund er bebygget med ny beboelsesejendom til selskabets egen anvendelse og udlejning.

### **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 kan principielt opnå tilladelse hertil, hvilket 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 2024/25**

Selskabets drift af ejendommen som landbrug og udlejning forventes at give overskud.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendommen Skovsbovænge 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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	100 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.

#### **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	2023/24	2022/23
Nettoomsætning	1.243.489	269.565
Vareforbrug	-950.279	-50.184
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>293.210</b>	<b>219.381</b>
Andre eksterne udgifter	-159.944	-157.801
1 Personaleudgifter	0	0
	133.265	61.579
2 Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-21.248	-21.248
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>112.017</b>	<b>40.331</b>
Finansieringsindtægter	0	74
Finansieringsudgifter	-75.840	-64.886
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>36.178</b>	<b>-24.481</b>
Regulering af tidligere års skatter	16	1
3 Skat af årets resultat	-8.241	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>27.952</b>	<b>-24.480</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	27.952	-24.480
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>27.952</b>	<b>-24.480</b>

**BALANCE****AKTIVER**No-  
ter

	<b>30/6 2024</b>	<b>30/6 2023</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	14.695.312	14.623.072
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>14.695.312</b>	<b>14.623.072</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Varebeholdninger	0	776.135
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	17.449	17.449
<b>3 Selskabsskat</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>
Andre tilgodehavender	4.914	4.803
Likvide beholdninger	157.280	94.695
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>179.643</b>	<b>897.082</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>14.874.954</b>	<b>15.520.154</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE****PASSIVER**

No- ter —	30/6 2024	30/6 2023
<b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	1.184.932	1.156.980
Foreslået udbytte	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.310.932</b>	<b>1.282.980</b>
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>HENSÆTTELSER</b>		
3 Udskudt skat	7.851	0
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>7.851</b>	<b>0</b>
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Anden gæld	10.878.410	10.878.410
	<hr/>	<hr/>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>10.878.410</b>	<b>10.878.410</b>
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Gæld til pengeinstitut	0	211.258
Gæld til associerede selskaber	29.250	72.938
3 Selskabsskat	390	0
Anden gæld	2.648.121	3.074.569
	<hr/>	<hr/>
<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>2.677.761</b>	<b>3.358.764</b>
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>14.874.954</b>	<b>15.520.154</b>
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

<b>EGENKAPITAL</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>Regnskabsår</b>	<b>2023/24</b>	<b>2023/24</b>	<b>2023/24</b>
Egenkapital, primo	126.000	1.156.980	1.282.980
Udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	27.952	27.952
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital, ultimo	126.000	1.184.932	1.310.932
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Regnskabsår</b>	<b>2022/23</b>	<b>2022/23</b>	<b>2022/23</b>
Egenkapital, primo	126.000	1.181.460	1.307.460
Udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-24.480	-24.480
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital, ultimo	126.000	1.156.980	1.282.980
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**NOTER TIL ÅRSREGNSKABET****1 PERSONALEUDGIFTER**

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.

	<b>30/6 2024</b>	<b>30/6 2023</b>
<b>2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
Anskaffelsessum primo	14.644.320	14.644.320
Årets tilgang	93.487	0
Årets afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum ultimo	14.737.808	14.644.320
Afskrivninger primo	-21.248	-253.125
Årets afskrivning	-21.248	253.125
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger ultimo	-42.496	0
	<hr/>	<hr/>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI</b>	<b>14.695.312</b>	<b>14.644.320</b>
	<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	332.117	0
Skat af årets resultat	390	390	0
Regulering af udskudt skat	7.851	0	7.851
Regulering af tidligere års skatter	-16	-16	0
Betalt skat i året	0	-332.101	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	8.225	390	7.851
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**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 14.695 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 14.695 t.kr.