

# Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS

Stødagervej 8 1, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 44 07 95 26

## Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2025

Dirigent:

.....  
Henry Reimer

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 26. februar 2025  
Direktion:

.....  
Henry Reimer  
direktør

.....  
Paul Reimer  
direktør

.....  
Frode Bonde Steffensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### 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 nødvendig 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder 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 væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 26. februar 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Christian S. Christiansen  
statsaut. revisor  
mne32171

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Stødagervej 8 1, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	44 07 95 26
Stiftet	1. november 2021
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. november 2023 - 31. oktober 2024
Telefon	74 43 40 50
Direktion	Henry Reimer, direktør Paul Reimer, direktør Frode Bonde Steffensen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommen Stødagervej 8.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 112 t.kr. mod et overskud på 125 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. oktober 2024 udviser en egenkapital på 1.512 t.kr.

## Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24	2022/23
	<b>Bruttofortjeneste</b>	312.933	384.056
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-109.460	-109.611
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	203.473	274.445
2	Finansielle indtægter	64.471	3.779
3	Finansielle omkostninger	-124.114	-118.374
	<b>Resultat før skat</b>	143.830	159.850
4	Skat af årets resultat	-31.649	-35.146
	<b>Årets resultat</b>	<u>112.181</u>	<u>124.704</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	150.000
	Overført resultat	112.181	-25.296
		<u>112.181</u>	<u>124.704</u>

## Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024

### Balance

Note	kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	3.591.287	3.700.747
		<u>3.591.287</u>	<u>3.700.747</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.591.287</u>	<u>3.700.747</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	457.780	288.088
		<u>457.780</u>	<u>288.088</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>457.780</u>	<u>288.088</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>4.049.067</u></u>	<u><u>3.988.835</u></u>

## Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024

### Balance

Note	kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.472.391	1.360.210
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	150.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.512.391</u>	<u>1.550.210</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	204.600	190.700
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>204.600</u>	<u>190.700</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.909.610	1.980.992
	Skyldig sambeskatningsbidrag	17.749	21.346
		<u>1.927.359</u>	<u>2.002.338</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	73.095	69.799
	Gæld til banker	0	40
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.700	10.700
	Gæld til tilknyttede virksomheder	285.025	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	21.346	131.557
	Anden gæld	14.551	33.491
		<u>404.717</u>	<u>245.587</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.332.076</u>	<u>2.247.925</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>4.049.067</u>	<u>3.988.835</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. november 2022	40.000	1.385.506	0	1.425.506
Overført via resultatdisponering	0	-25.296	150.000	124.704
<b>Egenkapital 1. november 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>1.360.210</b>	<b>150.000</b>	<b>1.550.210</b>
Overført via resultatdisponering	0	112.181	0	112.181
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
<b>Egenkapital 31. oktober 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>1.472.391</b>	<b>0</b>	<b>1.512.391</b>

## Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, bygninger, m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

## Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024

### Noter

kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16.577	3.779
Andre finansielle indtægter	47.894	0
	<u>64.471</u>	<u>3.779</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.468	0
Andre finansielle omkostninger	120.646	118.374
	<u>124.114</u>	<u>118.374</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	17.749	21.346
Årets regulering af udskudt skat	13.900	13.800
	<u>31.649</u>	<u>35.146</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. november 2023		5.034.970
Kostpris 31. oktober 2024		5.034.970
Af- og nedskrivninger 1. november 2023		1.334.223
Årets afskrivninger		109.460
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2024		1.443.683
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2024</b>		<u>3.591.287</u>
Afskrives over		<u>40 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/10 2024</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.982.705	73.095	1.909.610	1.668.028
Skyldig sambeskatningsbidrag	17.749	0	17.749	0
	<u>2.000.454</u>	<u>73.095</u>	<u>1.927.359</u>	<u>1.668.028</u>

## Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024

### Noter

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Som følge af universalsuccession ved spaltningen af Sønderborg Skov- Park & Have ApS hæfter Sønderborg Skov- Park og Have Ejendomme ApS solidarisk for forpligtelser i Sønderborg Skov- Park & Have ApS, som bestod på tidspunktet for spaltningen.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Sønderborg Skov-Park og Have Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2021 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. november 2021 eller senere.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.022 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2024 udgør 3.591 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Paul Reimer

### Direktion

På vegne af: Sønderborg SkovPark og Have Ejendomme A...

Serienummer: 017c17fd-0427-4f1f-854b-db64dfb44359

IP: 77.68.xxx.xxx

2025-02-28 07:27:12 UTC



## Henry Reimer

### Direktion

På vegne af: Sønderborg SkovPark og Have Ejendomme A...

Serienummer: 4de44d75-f61c-4832-89fe-a799ec41550a

IP: 77.68.xxx.xxx

2025-02-28 07:31:53 UTC



## Henry Reimer

### Dirigent

På vegne af: Sønderborg SkovPark og Have Ejendomme A...

Serienummer: 4de44d75-f61c-4832-89fe-a799ec41550a

IP: 77.68.xxx.xxx

2025-02-28 07:31:53 UTC



## Frode Bonde Steffensen

### Direktion

På vegne af: Sønderborg SkovPark og Have Ejendomme A...

Serienummer: fd58346d-5d21-4928-9984-4e88ff9e79a9

IP: 77.213.xxx.xxx

2025-02-28 07:44:12 UTC



## Christian Svane Christiansen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: cec9ddb2-d38a-4f55-93c8-14ffb43a5d72

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-28 15:03:09 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter