

# Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS

Stødagervej 8 1, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 44 07 95 26

## Årsrapport 2021/22

(fra selskabets stiftelse 1. november 2021 - 31. oktober 2022)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2023

Dirigent:

.....  
Henry Reimer

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. november 2021 - 31. oktober 2022	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 fra selskabets stiftelse 1. november 2021 - 31. oktober 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. november 2021 - 31. oktober 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 30. maj 2023  
Direktion:

.....  
Henry Reimer

.....  
Paul Reimer

.....  
Frode Bonde Steffensen

## 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 fra selskabets stiftelse 1. november 2021 - 31. oktober 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. november 2021 - 31. oktober 2022 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 den 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 virksomheden, 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 30. maj 2023  
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 2021 - 31. oktober 2022
Telefon	74 43 40 50
Direktion	Henry Reimer Paul Reimer Frode Bonde Steffensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 516 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. oktober 2022 udviser en egenkapital på 1.426 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Årsregnskab 1. november 2021 - 31. oktober 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22
	<b>Bruttofortjeneste</b>	369.953
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-107.451
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	262.502
2	Finansielle indtægter	494.192
	Finansielle omkostninger	-95.044
	<b>Resultat før skat</b>	661.650
	Skat af årets resultat	-145.548
	<b>Årets resultat</b>	516.102
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	516.102
		516.102

## Årsregnskab 1. november 2021 - 31. oktober 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>Åbningsbalance pr. 1. november 2021</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.810.358	3.799.837
		<u>3.810.358</u>	<u>3.799.837</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.810.358</u>	<u>3.799.837</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	63.604	0
		<u>63.604</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>63.604</u>	<u>0</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>3.873.962</u></u>	<u><u>3.799.837</u></u>

## Årsregnskab 1. november 2021 - 31. oktober 2022

### Balance

Note	kr.	2021/22	Åbningsbalance pr. 1. november 2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.385.506	869.404
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.425.506</b>	<b>909.404</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	176.900	162.909
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>176.900</b>	<b>162.909</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.066.371	2.585.892
	Skyldig sambeskatningsbidrag	131.557	0
		<b>2.197.928</b>	<b>2.585.892</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	63.628	141.632
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0
		<b>73.628</b>	<b>141.632</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.271.556</b>	<b>2.727.524</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.873.962</b>	<b>3.799.837</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 6 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. november 2021 - 31. oktober 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Tilgang via spaltning i forbindelse med stiftelse	40.000	869.404	909.404
Overført via resultatdisponering	0	516.102	516.102
<b>Egenkapital 31. oktober 2022</b>	<u>40.000</u>	<u>1.385.506</u>	<u>1.425.506</u>

## Årsregnskab 1. november 2021 - 31. oktober 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sønderborg Skov-Park og Have Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

##### 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter 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 dattervirksomheder 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 2021 - 31. oktober 2022

### 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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. november 2021 - 31. oktober 2022

### 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 nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. november 2021 - 31. oktober 2022

### Noter

kr.	<u>2021/22</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.253
Andre finansielle indtægter	<u>488.939</u>
	<u>494.192</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. november 2021	4.916.997
Tilgang i årets løb	<u>117.973</u>
Kostpris 31. oktober 2022	5.034.970
Af- og nedskrivninger 1. november 2021	1.117.160
Årets afskrivninger	<u>107.452</u>
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2022	<u>1.224.612</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2022</b>	<u>3.810.358</u>
Afskrives over	<u>40 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.792 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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

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.

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.092 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2022 udgør 3.810 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.”

## Henry Reimer

### Direktion

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

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

IP: 89.184.xxx.xxx

2023-05-30 07:17:36 UTC



## Henry Reimer

### Dirigent

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

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

IP: 89.184.xxx.xxx

2023-05-30 07:17:36 UTC



## Paul Reimer

### Direktion

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

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

IP: 89.184.xxx.xxx

2023-05-30 07:30:03 UTC



## Frode Bonde Steffensen

### Direktion

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

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

IP: 89.184.xxx.xxx

2023-05-30 08:27:19 UTC



## Christian Svane Christiansen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:46513597

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-30 08:30:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: OPIG8-XPIBE-SJTX4-JDW4-6NM3G-EKNFO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>