

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

TIL ERHVERVSSTYRELSEN

Ejendomsaktieselskabet Svendborg

Grønnemosevej 13
5700 Svendborg

CVR-nr. 20 58 44 08

Årsrapport 2015
(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Svendborg, den 4/4 - 2016



Henrik Andersen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 2015	9
Balance pr. 31. december 2015.....	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Svendborg Grønnemosevej 13 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 20 58 44 08
	Etableret: 9. januar 1998
	Hjemstedskommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Uffe Jeppesen Mads Krarup Kjær Torben Steen Jeppesen
Direktion	Torben Steen Jeppesen
Revisor	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 for Ejendomsaktieselskabet Svendborg.

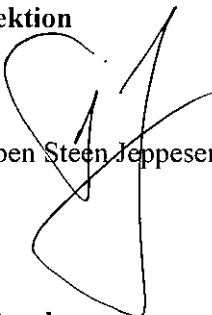
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

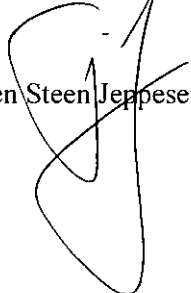
Svendborg, den 10. marts 2016

Direktion


Torben Steen Jeppesen

Bestyrelse


Uffe Jeppesen


Torben Steen Jeppesen


Mads Krarup Kjær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Svendborg

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Svendborg for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

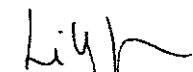
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 10. marts 2016

RevisorGruppen

v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Svendborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavende og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arm længe vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 7 år	0%

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Aktierne måles til dagværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger i fremmed valuta måles til balancedagens valutakurs.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte, som forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svare til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		2.627.945	2.476.809
Værdiregulering ejendomme		4.318.503	-12.500
Resultat af primær drift		6.946.448	2.464.309
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver		540	0
Andre finansielle indtægter		1.423.325	44.632
Finansielle omkostninger		-1.773.227	-1.486.944
Resultat før skat		6.597.086	1.021.997
Skat af årets resultat		-951.000	84.261
Årets resultat		5.646.086	1.106.258
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		5.646.086	1.106.258
I alt		5.646.086	1.106.258

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	2015	2014
Aktiver			
Investeringsjendomme	1	76.400.000	71.804.000
Materielle anlægsaktiver i alt		76.400.000	71.804.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		51.569	60.084
Finansielle anlægsaktiver i alt		51.569	60.084
Anlægsaktiver i alt		76.451.569	71.864.084
Andre tilgodehavender		293.754	526.359
Tilgodehavender i alt		293.754	526.359
Likvide beholdninger		1.203.246	995.213
Likvide beholdninger i alt		1.203.246	995.213
Omsætningsaktiver i alt		1.497.000	1.521.572
Aktiver i alt		77.948.569	73.385.656

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver			
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		19.951.325	14.305.239
Egenkapital i alt	2	<u>21.451.325</u>	<u>15.805.239</u>
Hensættelse til udskudt skat		8.802.000	7.851.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>8.802.000</u>	<u>7.851.000</u>
Gæld til kreditinstitutter	3	42.176.104	44.495.288
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>42.176.104</u>	<u>44.495.288</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.617.689	1.573.859
Deposita		1.253.913	1.092.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.905	42.937
Gæld til associerede virksomheder		1.454.360	1.510.913
Anden gæld		1.081.273	1.013.864
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.519.140</u>	<u>5.234.129</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>47.695.244</u>	<u>49.729.417</u>
Passiver i alt		<u>77.948.569</u>	<u>73.385.656</u>
Hovedaktivitet	4		
Usikkerheder ved indregning og måling	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

1	Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme
	Kostpris primo	48.289.424
	Årets tilgang	277.497
	Kostpris ultimo	48.566.921
	Værdiregulering primo	23.514.576
	Årets værdiregulering	4.318.503
	Værdiregulering ultimo	27.833.079
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	76.400.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdiurderingen pr. 31/12 2015 er anvendt en individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,50% - 7,00%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,64%.

Ejendommene er en kombination af bolig og erhverv. De erhvervsmæssige lejemål består bl.a. af udlejning til kontor og detail.

Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balance samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
Afkastprocent	5,14%	5,64%	6,14%
Dagsværdi	83.832.000	76.400.000	70.179.000
Ændring i dagsværdi	7.432.000	0	-6.221.000

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	1.500.000	14.305.239	15.805.239
	Årets resultat	0	5.646.086	5.646.086
	Egenkapital ultimo	1.500.000	19.951.325	21.451.325

Selskabskapitalen består af 1.500 kapitalandele á kr. 1.000

NOTER

3	Gæld til kreditinstitutter	2015	2014
	Realkreditinstitutter	44.389.208	45.241.247
	Kursregulering prioritetsgæld	-595.415	827.900
	Overført til kortfristet gæld	<u>-1.617.689</u>	<u>-1.573.859</u>
	Gæld til kreditinstitutter i alt	<u>42.176.104</u>	<u>44.495.288</u>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 36.408.279 til betaling efter mere end 5 år

4 **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er køb, salg og drift af fast ejendom.

5 **Usikkerheder ved indregning og måling**

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2015 udgør gennemsnitligt 5,64%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med fastforrentede lån og variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

NOTER

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 43.793.793.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 71.804.000.