

# Dronningholmsvej 31, Svendborg ApS

Skattergade 30, 5700 Svendborg

CVR-nr. 25 55 82 00

## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2017

Dirigent:



Jane Bøtter-Jensen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Dronningholmsvej 31, Svendborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15. december 2017  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jørgen Bøtter-Jensen', with a long horizontal flourish extending to the right.

Jørgen Bøtter-Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Dronningholmsvej 31, Svendborg ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dronningholmsvej 31, Svendborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

### Uafhængighed

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 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 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 udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes 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 opnår 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 sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det 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 den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern 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 krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

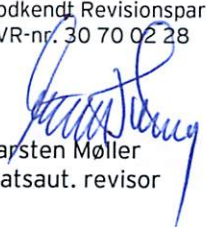
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 15. december 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Carsten Møller  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Dronningholmsvej 31, Svendborg ApS
Adresse, postnr., by	Skattergade 30, 5700 Svendborg
CVR-nr.	25 55 82 00
Stiftet	13. december 2013
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Jane Bøtter-Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Centrumspladsen 8, 5700 Svendborg



## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i køb og salg af ejendom, samt udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016/17 udgør 346.580 kr. mod 225.760 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016/17 udviser et underskud på 51.934 kr. mod et underskud på 145.395 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 794.353 kr.

Ejendommens lejligheder har været fuldt udlejet bortset fra 2 måneder.

Årets resultat efter afskrivninger vurderes som mindre tilfredsstillende.

Likviditetskabelsen efter afdrag på langfristet gæld er negativ med 28.305 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

I 2017/18 forventes virksomhedens ejendom at være fuldt udlejet. Der forventes et forbedret driftsresultat for 2017/18.

Likviditetsvirkningen fra driften efter betaling af afdrag i 2017/18 forventes at blive positiv.



## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	<b>Nettoomsætning</b>	346.580	225.760
	Andre eksterne omkostninger	-100.490	-129.742
	<b>Bruttoresultat</b>	246.090	96.018
	Personaleomkostninger	0	-2.805
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-142.482	-87.343
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	103.608	5.870
2	Finansielle indtægter	37.840	0
3	Finansielle omkostninger	-167.819	-167.638
	<b>Resultat før skat</b>	-26.371	-161.768
4	Skat af årets resultat	-25.563	16.373
	<b>Årets resultat</b>	-51.934	-145.395
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-51.934	-145.395
		-51.934	-145.395





## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	5.969.461	6.111.943
		<u>5.969.461</u>	<u>6.111.943</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.969.461</u>	<u>6.111.943</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.566	2.716.238
	Tilgodehavende selskabsskat	0	16.373
	Andre tilgodehavender	37.808	20.478
	Periodeafgrænsningsposter	1.397	1.397
		<u>67.771</u>	<u>2.754.486</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>63.098</u>	<u>272.887</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>130.869</u>	<u>3.027.373</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>6.100.330</u>	<u>9.139.316</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	544.353	596.287
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>794.353</u>	<u>846.287</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.015.901	4.138.432
	Deposita	92.070	59.520
		<u>4.107.971</u>	<u>4.197.952</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	121.539	118.937
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.115	27.514
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.023.703	3.948.626
	Anden gæld	2.649	0
		<u>1.198.006</u>	<u>4.095.077</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.305.977</u>	<u>8.293.029</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>6.100.330</u>	<u>9.139.316</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	250.000	596.287	846.287
Overført via resultatdisponering	0	-51.934	-51.934
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>250.000</b>	<b>544.353</b>	<b>794.353</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dronningholmsvej 31, Svendborg ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter i regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommens drift og administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Afskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger 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:

Grunde	40 år
--------	-------

#### 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.

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

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### 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.

Ejendommen afskrives over 40 år.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. 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.

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### 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 acontoskatte.

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 ejendomme. 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.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

kr.	2016/17	2015/16
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt fra tilknyttede virksomheder	37.840	0
	<u>37.840</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	78.464	112.568
Renteomkostninger i øvrigt	89.271	23.745
Andre finansielle omkostninger	84	31.325
	<u>167.819</u>	<u>167.638</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	25.563	-16.373
	<u>25.563</u>	<u>-16.373</u>



## Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2016	8.121.214
Kostpris 30. september 2017	8.121.214
Opskrivninger 1. oktober 2016	-1.921.928
Opskrivninger 30. september 2017	-1.921.928
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	87.343
Årets afskrivninger	142.482
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	229.825
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	5.969.461
Afskrives over	40 år

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Aktiverede renter udgør pr. 30. september 2017 169 tkr.

kr.	2016/17	2015/16
<b>6 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 250.000 stk. a nom. 1,00 kr.	250.000	250.000
	250.000	250.000

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.500.000 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jane Bøtter-Jensen Holding ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

**Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017****Noter****9 Sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhed i selskabets ejendom:

- Realkreditpantebreve nom. 4.400 t.kr. til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut.

Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 5.969 t.kr.

**10 Nærtstående parter**

Dronningholmsvej 31, Svendborg ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
SHS oktober 2017 ApS	Skattergade 30, 5700 Svendborg	Kapitalbesiddelse

**Transaktioner med nærtstående parter**

Der har ikke været transaktioner med modervirksomheden, som ikke er foretaget på normale markedsvilkår.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.