



**DRONNINGHOLMSVEJ 31, SVENDBORG APS  
FÆRGEVEJ 14, 2.  
SVENDBORG**

**CVR. NR. 25 55 82 00**

**ÅRSRAPPORT  
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

**(10. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 20. december 2023**

Jane Bøtter-Jensen  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Dronningholmsvej 31, Svendborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

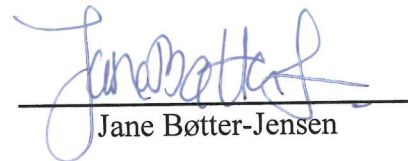
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. december 2023

**Direktion**

  
Jane Bøtter-Jensen



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til ledelsen i Dronningholmsvej 31, Svendborg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Dronningholmsvej 31, Svendborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.


Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 20. december 2023

**N.G. CHRISTENSEN**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR nr. 38 69 59 16**

  
Nicolai Groth-Christensen  
statsaut. revisor  
mne34124



## LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom, samt udlejning heraf.

Årets resultat udviser et underskud på kr. 62.731. Resultatet er som forventet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.435.000 og en egenkapital på kr. 543.477.

Der er, efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Nettoomsætning / huslejeindtægt

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendommen, ejendomsskatter, forsikringer og administration m.v.

#### Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger vedrører renter til pengeinstitut, prioritetsgæld samt låneomkostninger m.v.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.



## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen er målt til anskaffelsessum med fradrag af af- og nedskrivninger.

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

Ejendommen - 40 år - Scrapværdi kr. 500.000.

Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Der har ikke været indikationer på værdiforringelse i regnskabsåret.

### **Omsætningsaktiver**

Tilgodehavender er målt til nominel værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter individuel vurdering.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte omkostninger. 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 nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Noter	2022/2023	2021/2022
		t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>231.914</b>	<b>290</b>
Afskrivninger af anlægsaktiver	<u>-147.333</u>	<u>-147</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>84.581</b>	<b>143</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-81.018	-39
Andre finansielle omkostninger	<u>-40.243</u>	<u>-69</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-36.680</b>	<b>35</b>
Skat af årets resultat	<u>-26.051</u>	<u>-35</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-62.731</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>-62.731</u>	<u>0</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>-62.731</u></b>	<b><u>0</u></b>



**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023**

**AKTIVER**

<b>Noter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>t.kr.</b>
Grunde og bygninger	<u>5.243.546</u>	<u>5.391</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>5.243.546</b></u>	<u><b>5.391</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>5.243.546</b></u>	<u><b>5.391</b></u>
Andre tilgodehavender	<u>7.802</u>	<u>6</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>7.802</b></u>	<u><b>6</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>183.652</b></u>	<u><b>148</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>191.454</b></u>	<u><b>154</b></u>
<b>AKTIVER</b>	<u><u><b>5.435.000</b></u></u>	<u><u><b>5.545</b></u></u>





**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023**

**PASSIVER**

<b>Noter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>t.kr.</b>
Anpartskapital	250.000	250
Overført resultat	293.477	356
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>543.477</u></b>	<b><u>606</u></b>
1 Gæld til realkreditinstitut	3.206.187	3.351
2 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.388.281	1.279
Deposita m.v.	<u>132.601</u>	<u>119</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>4.727.069</u></b>	<b><u>4.749</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	151.715	151
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	13
Gæld til ledelsen	0	3
Anden gæld	<u>239</u>	<u>23</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>164.454</u></b>	<b><u>190</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>4.891.523</u></b>	<b><u>4.939</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>5.435.000</u></b>	<b><u>5.545</u></b>
3 <b>Eventualforpligtelser</b>		
4 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1/10 2022	250.000	356.208	0	606.208
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført resultat	0	-62.731	0	-62.731
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 30/9 2023	<u>250.000</u>	<u>293.477</u>	<u>0</u>	<u>543.477</u>



## NOTER

	2023	2022 t.kr.
<b>1 GÆLD TIL REALKREDITINSTITUT</b>		
Nordea Kredit A/S - F5	1.676.193	1.752
Nordea Kredit A/S - kontantlån	1.852.628	1.928
Låneomkostninger	-170.919	-178
Afdrag 2023/2024	<u>-151.715</u>	<u>-151</u>
	<u>3.206.187</u>	<u>3.351</u>

Af den samlede gæld forfalder kr. 2.821.833 efter mere end 5 år.

## 2 GÆLD TIL TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

Jane Bøtter-Jensen Holding ApS	<u>1.388.281</u>	<u>1.279</u>
--------------------------------	------------------	--------------

Gæld til tilknyttede virksomheder henstår indtil videre som uden afvikling.

## 3 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. Hæftelsen fremgår af administrationselskabets årsrapport, Jane Bøtter-Jensen Holding ApS.

## 4 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til Nordea, kr. 3.528.821, er der tinglyst pant i ejendommen Dronningholmsvej 31, Svendborg. Ejendommens regnskabsmæssige værdi, kr. 5.243.546.