



Svaneke Udlejning ApS

Strandgade 10
3730 Nexø
CVR-nr. 26 05 58 30

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. juni 2024

Per Kofod
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance 31. december 2023	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Svaneke Udlejning ApS.

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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 12. juni 2024

Direktion

Martin Barslund Juel Jensen

Bestyrelse

Kristian Barslund Jensen
formand

Per Kofod

Martin Barslund Juel Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Svaneke Udlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Svaneke Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Rønne, den 12. juni 2024

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Jacob Vejdiksen
Statsautoriseret revisor
mne50627

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>Svaneke Udlejning ApS Strandgade 10 3730 Nexø</p> <p>Telefon: 56440400</p> <p>Hjemmeside: www.ocean-prawns.com</p> <p>CVR-nr.: 26 05 58 30</p> <p>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023</p> <p>Hjemsted: Bornholm</p>
Bestyrelse	<p>Kristian Barslund Jensen, formand Per Kofod Martin Barslund Juel Jensen</p>
Direktion	<p>Martin Barslund Juel Jensen</p>
Revisor	<p>Rønne Revision I/S Statsautoriseret revisionsvirksomhed St. Torvegade 12 3700 Rønne</p>
Koncernregnskab	<p>Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Ocean Prawns A/S CVR nr. 15 51 66 31, Bornholms Regionskommune.</p> <p>Selskabet indgår endvidere i koncernrapporten for Ocean Prawns Holding ApS, CVR nr. 40 95 68 40, Bornholms Regionskommune.</p>

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje bygninger på Bornholm til erhvervs- og boligformål, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 410.054, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.553.445.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer et resultat for 2024 på niveau med resultatet for 2023. Selskabets moderselskab har tilkendegivet, at de vil støtte selskabet med tilstrækkelig og nødvendig likviditet. Der henvises tilnote 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svaneke Udlejning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms og afgifter, opkrævet på vegne af tredjepart.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommenes drift, såsom vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger samt 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 anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Installationer	10-25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indestående i bank.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, herunder realkreditlån, 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 nettoresultatet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.441.956	1.118.257
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-465.465	-453.539
Andre driftsomkostninger		-57.500	0
Resultat før finansielle poster		918.991	664.718
Finansielle indtægter		8.704	689
Finansielle omkostninger	2	-1.450.758	-742.457
Resultat før skat		-523.063	-77.050
Skat af årets resultat		113.009	164.944
Årets resultat		-410.054	87.894
Overført resultat		-410.054	87.894
		-410.054	87.894

Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		28.081.978	26.275.891
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		233.272	385.636
Materielle anlægsaktiver		28.315.250	26.661.527
Anlægsaktiver i alt		28.315.250	26.661.527
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.703	98.479
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		134.454	190.379
Andre tilgodehavender		77.532	77.394
Udskudt skatteaktiv		440.000	327.000
Tilgodehavender		712.689	693.252
Likvide beholdninger		292.904	95.910
Omsætningsaktiver i alt		1.005.593	789.162
Aktiver i alt		29.320.843	27.450.689

Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.603.445	-1.193.391
Egenkapital		-1.553.445	-1.143.391
Gæld til realkreditinstitutter		4.500.628	4.707.619
Deposita		492.619	435.868
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.993.247	5.143.487
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	225.000	218.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.716	161.093
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	25.260.458	22.878.834
Anden gæld		264.548	159.456
Periodeafgrænsningsposter		64.319	33.210
Kortfristede gældsforpligtelser		25.881.041	23.450.593
Gældsforpligtelser i alt		30.874.288	28.594.080
Passiver i alt		29.320.843	27.450.689
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ocean Prawns A/S har afgivet en erklæring til Svaneke Udlejning ApS om at støtte selskabet med tilstrækkelig og nødvendig likviditet frem til 31.12.2024. Som følge heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.238.799	695.852
Andre finansielle omkostninger	<u>211.959</u>	<u>46.605</u>
	<u>1.450.758</u>	<u>742.457</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.925.619	4.725.628	225.000	3.596.400
Deposita	<u>435.868</u>	<u>435.444</u>	<u>0</u>	<u>435.444</u>
	<u>5.361.487</u>	<u>5.161.072</u>	<u>225.000</u>	<u>4.031.844</u>

4 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder er på anfordring, og kan således kræves indfriet uden varsel. Gælden er derfor klassificeret som kortfristet gæld. Kreditorerne har bekræftet, at gælden ikke vil blive krævet indfriet, før selskabets likviditet tillader det.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ocean Prawns Holding 2019 ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.818.580 er der givet pant i grunde, bygninger og driftsmateriel, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 15.416.750.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Ocean Prawns A/S CVR nr. 15 51 66 31, Bornholms Regionskommune.

Selskabet indgår endvidere i koncernrapporten for Ocean Prawns Holding ApS, CVR nr. 40 95 68 40, Bornholms Regionskommune.

Martin Barslund Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Barslund Juel Jensen
Direktør
ID: 382272e8-ba01-45bc-8ca7-b878cd726e29
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 20:47:35
Underskrevet med MitID



Martin Barslund Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Barslund Juel Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 382272e8-ba01-45bc-8ca7-b878cd726e29
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 20:51:23
Underskrevet med MitID



Per kofod

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Kofod
Bestyrelsesmedlem
ID: c4515654-db5b-459b-8a70-f4168713a069
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 08:36:35
Underskrevet med MitID



Kristian Barslund Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Barslund Jensen
Bestyrelsesformand
ID: b56b6b3c-451a-462a-ab8b-4995287695df
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 07:48:19
Underskrevet med MitID



Jacob Vejdiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jacob Vejdiksen
Revisor
ID: a09981d5-e812-447b-b2b7-9100c1772aa3
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 08:38:47
Underskrevet med MitID



Per kofod

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Kofod
Dirigent
ID: c4515654-db5b-459b-8a70-f4168713a069
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 09:20:01
Underskrevet med MitID

