



Svaneke Udlejning ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. maj 2023

Per Kofod
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance 31. december 2022	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 25. maj 2023

Direktion

Martin Barslund Juel Jensen

Bestyrelse

Kristian Barslund Jensen
formand

Per Kofod

Martin Barslund Juel Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Svaneke Udlejning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Svaneke Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 blandt andet 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Nexø, den 25. maj 2023

Nexø Revision A/S
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 41 99 84 07

Katja Møller Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31520

Selskabsoplysninger

Selskabet

Svaneke Udlejning ApS
Strandgade 10
3730 Nexø

Telefon: 56440400

Hjemmeside: www.ocean-prawns.com

CVR-nr.: 26 05 58 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Bornholm

Bestyrelse

Kristian Barslund Jensen, formand
Per Kofod
Martin Barslund Juel Jensen

Direktion

Martin Barslund Juel Jensen

Revision

Nexø Revision A/S
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
Liseruten 1
3730 Nexø

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 2019 ApS, CVR nr. 40 95 68 40, Bornholms Regionskommune.

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 2022 udviser et overskud på kr. 87.894, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.143.391.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svaneke Udlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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.

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 %

Anvendt regnskabspraksis

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

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 nettoprovenuet 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.118.257	707.816
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-453.539	-1.381.386
Resultat før finansielle poster		664.718	-673.570
Finansielle indtægter		689	439
Finansielle omkostninger	1	-742.457	-671.372
Resultat før skat		-77.050	-1.344.503
Skat af årets resultat		164.944	408.262
Årets resultat		87.894	-936.241
Overført resultat		87.894	-936.241
		87.894	-936.241

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		26.275.891	23.915.721
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		385.636	498.000
Materielle anlægsaktiver		<u>26.661.527</u>	<u>24.413.721</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.661.527</u>	<u>24.413.721</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		98.479	20.141
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		190.379	225.487
Andre tilgodehavender		77.394	233.105
Udskudt skatteaktiv		327.000	409.750
Tilgodehavender		<u>693.252</u>	<u>888.483</u>
Likvide beholdninger		<u>95.910</u>	<u>4.477</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>789.162</u>	<u>892.960</u>
Aktiver i alt		<u>27.450.689</u>	<u>25.306.681</u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.193.391	-1.281.285
Egenkapital		-1.143.391	-1.231.285
Gæld til realkreditinstitutter		4.707.619	4.912.702
Deposita		435.868	379.115
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.143.487	5.291.817
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	218.000	284.475
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.093	95.142
Gæld til tilknyttede virksomheder	3	22.878.834	1.399.166
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	19.432.630
Anden gæld		159.456	0
Periodeafgrænsningsposter		33.210	34.736
Kortfristede gældsforpligtelser		23.450.593	21.246.149
Gældsforpligtelser i alt		28.594.080	26.537.966
Passiver i alt		27.450.689	25.306.681
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	695.852	57.086
Andre finansielle omkostninger	<u>46.605</u>	<u>614.286</u>
	<u>742.457</u>	<u>671.372</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.197.177	4.925.619	218.000	3.856.000
Deposita	<u>379.115</u>	<u>435.868</u>	<u>0</u>	<u>435.868</u>
	<u>5.576.292</u>	<u>5.361.487</u>	<u>218.000</u>	<u>4.291.868</u>

3 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.

4 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 5.022.505, er der givet pant i grunde, bygninger og driftsmateriel, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 15.789.059.

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: 02-06-2023 kl.: 15:19:04

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: 02-06-2023 kl.: 15:19:04

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: 02-06-2023 kl.: 12:57:06

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: 02-06-2023 kl.: 13:55:48

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: 02-06-2023 kl.: 13:55:48

Underskrevet med MitID



Katja Møller Petersen

Navnet returneret af dansk NemID var:

katja møller Petersen

Revisor

På vegne af Nexø Revision A/S

ID: 49539961

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2023 kl.: 11:55:53

Underskrevet med NemID

NEM ID