

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

## Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS

Bregningevej 48  
5700 Svendborg

CVR-nr. 27436021

### Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. februar 2021



Birgitte Lund  
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Bregningevej 48 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 21. januar 2021

**Direktion**



Lisa Vest Johansen



Birgitte Lund



Pernille Henriksen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.


Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 21. januar 2021

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35486178



Johan Groth  
statsaut. revisor  
mnel 1630

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS Bregningevej 48 Vindeby 5700 Svendborg
<b>Telefon</b>	62225353
<b>CVR-nr.</b>	27436021
<b>Stiftelsesdato</b>	13. november 2003
<b>Hjemsted</b>	Svendborg
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2020 - 31. december 2020 17. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Lisa Vest Johansen Birgitte Lund Connie Henriksen
<b>Revisor</b>	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr. 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Johan Groth, statsaut. revisor Brian Høising, reg. revisor brh@edelbo.dk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af ejendommen Bregningevej 48.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på 206.911 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på 2.029.677 kr., og en egenkapital på 546.541 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Generelt**

#### **Generelt om 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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

#### **Ejendomsudgifter**

Ejendomsudgifter omfatter udgifter til drift af ejendommen i form af ejendomsskat, forsikring samt reparation og vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	0 %
Installationer	35 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv



## **Anvendt regnskabspraksis**

henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

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

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>384.286</b>	<b>352.086</b>
Personaleomkostninger	1	-19.659	-21.889
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-45.383	-45.383
<b>Driftsresultat</b>		<b>319.244</b>	<b>284.814</b>
Andre finansielle indtægter		184	0
Finansielle omkostninger		-41.055	-46.177
<b>Resultat før skat</b>		<b>278.373</b>	<b>238.637</b>
Skat af årets resultat	2	-71.462	-62.403
<b>Årets resultat</b>		<b>206.911</b>	<b>176.234</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		120.000	75.000
Overført resultat		86.911	101.234
<b>Resultatdisponering</b>		<b>206.911</b>	<b>176.234</b>

**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	1.926.866	1.972.249
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.926.866</u>	<u>1.972.249</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.926.866</u>	<u>1.972.249</u>
Udskudte skatteaktiver		7.174	8.191
Tilgodehavende selskabsskat		0	4.202
Andre tilgodehavender		56	20.306
<b>Tilgodehavender</b>		<u>7.230</u>	<u>32.699</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>95.581</u>	<u>40.791</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>102.811</u>	<u>73.490</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.029.677</u>	<u>2.045.739</u>

**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		276.541	189.630
Udbytte for regnskabsåret		120.000	75.000
<b>Egenkapital</b>		<b>546.541</b>	<b>414.630</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.096.149	1.277.329
Gæld til banker		191.499	103.509
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.287.648</b>	<b>1.380.838</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		166.539	232.213
Selskabsskat		7.444	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		21.505	18.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>195.488</b>	<b>250.271</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.483.136</b>	<b>1.631.109</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.029.677</b>	<b>2.045.739</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	150.000	189.630	75.000	414.630
Betalt udbytte	0	0	-75.000	-75.000
Årets resultat	0	86.911	120.000	206.911
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>150.000</b>	<b>276.541</b>	<b>120.000</b>	<b>546.541</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2020	2019	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Lønninger	18.049	20.322	
Andre omkostninger til social sikring	325	367	
Andre personaleomkostninger	1.285	1.200	
	<u>19.659</u>	<u>21.889</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets skattepligtige indkomst	70.444	61.798	
Årets regulering udskudt skat	1.018	605	
	<u>71.462</u>	<u>62.403</u>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	2.661.799	2.661.799	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>2.661.799</u>	<u>2.661.799</u>	
Af- og nedskrivninger primo	-689.550	-644.167	
Årets afskrivninger	-45.383	-45.383	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-734.933</u>	<u>-689.550</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.926.866</u>	<u>1.972.249</u>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.096.149	92.649	778.154
Gæld til banker	191.499	73.890	0
	<u>1.287.648</u>	<u>166.539</u>	<u>778.154</u>

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for lån i Nykredit, restgæld pr. 31. december 2020, 1.240.186 kr., er der afgivet pant i ejendommen Bregningevej 48, 5700 Svendborg, bogført værdi pr. 31. december 2020, 1.926.867 kr.

Til sikkerhed for det samlede engagement i Sydbank er der afgivet ejerpantebrev stort 1.425.000 kr. i ejendommen Bregningevej 48, 5700 Svendborg, bogført værdi pr. 31. december 2020, 1.926.867 kr.