

Ejendomsselskabet Svendborg ApS
Fjællebrovejen 49, 5762 Vester Skerninge

Årsrapport for

2018/19

CVR-nr. 28 51 28 48

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. december 2019.

Poul Zeiler Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Ejendomsselskabet Svendborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 23. november 2019

Direktion

Poul Zeiler Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Svendborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Svendborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Odder, den 23. november 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor
mne11645

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Svendborg ApS
Fjællebrovejen 49
5762 Vester Skerninge

CVR-nr.: 28 51 28 48

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Poul Zeiler Nielsen, direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Banegårdsgade 2
8300 Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje ejendomme samt udlejning af lejligheder til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 489.560 kr. mod 427.111 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 184.708 kr. mod 265.765 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Svendborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, udgifter ved udlejning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes løbende som modregning i udgiften.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	489.560	427.111
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	98.340
Driftsresultat	489.560	525.451
Andre finansielle indtægter	0	20.188
3 Øvrige finansielle omkostninger	-252.484	-225.492
Resultat før skat	237.076	320.147
4 Skat af årets resultat	-52.368	-54.382
Årets resultat	184.708	265.765
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	390.000	50.000
Overføres til overført resultat	0	215.765
Disponeret fra overført resultat	-205.292	0
Disponeret i alt	184.708	265.765

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	11.015.949	9.955.623
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.015.949</u>	<u>9.955.623</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.015.949</u>	<u>9.955.623</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>96.124</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>96.124</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>170.509</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>266.633</u>
	Aktiver i alt	<u>11.015.949</u>	<u>10.222.256</u>

Balance 30. juni

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	280.000	280.000
7	Overført resultat	6.603	211.895
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	390.000	50.000
	Egenkapital i alt	<u>676.603</u>	<u>541.895</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	8.700	6.800
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.700</u>	<u>6.800</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.245.962	5.574.125
	Anden gæld	385.840	0
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.631.802</u>	<u>5.574.125</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	377.000	318.000
	Gæld til pengeinstitutter	112.432	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.402	51.832
	Selskabsskat	83.050	32.582
	Anden gæld	4.100.960	3.697.022
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.698.844</u>	<u>4.099.436</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.330.646</u>	<u>9.673.561</u>
	Passiver i alt	<u>11.015.949</u>	<u>10.222.256</u>

1 Usædvanlige forhold i årsrapporten**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Usædvanlige forhold i årsrapporten		
Gæld t.kr. 3.899 til PZ Byg ApS medtaget under anden gæld træder tilbage for øvrig gæld, således at beløbet dækkes før udbetaling til anpartshaverne, ligesom der ikke betales afdrag før likviditetssituationen tillader det. Forrentningen foretages med diskontoen med tillæg af 4%. PZ Byg ApS har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet, således at selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.		
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Avance ved salg af ejendomme	<u>0</u>	<u>98.340</u>
	0	98.340
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>252.484</u>	<u>225.492</u>
	252.484	225.492
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	50.468	32.582
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.900</u>	<u>21.800</u>
	52.368	54.382
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2018	9.955.623	11.618.948
Tilgang i årets løb	1.060.326	639.415
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-2.302.740</u>
Kostpris 30. juni 2019	11.015.949	9.955.623
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	11.015.949	9.955.623

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt le-
delsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår para-
metre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaf-
talernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2018	280.000	500.000
Kapitalnedsættelse til dækning af underskud	0	-220.000
	280.000	280.000

7. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2018	211.895	-223.870
Overført til dækning af underskud	0	220.000
Årets overførte overskud eller underskud	-205.292	215.765
	6.603	211.895

8. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. juli 2018	50.000	0
Udloddet udbytte	-50.000	0
Udbytte for regnskabsåret	390.000	50.000
	390.000	50.000

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.564.962	319.000	5.245.962	3.925.061
Anden gæld	443.840	58.000	385.840	136.000
	6.008.802	377.000	5.631.802	4.061.061

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.565 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 11.016 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.360 t.kr. samt skadesløsbrev på t.kr. 650 til sikkerhed for bankgæld kr. t.kr. 112. Ejerpantebreve og skadesløsbrev giver pant i selskabets grunde og bygninger t.kr. 11.016. Der er tinglyst pantebrev til sikkerhed for ejerforening t.kr. 41.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har stillet garanti overfor DLR for i alt t.kr. 930.