

# Ejendomsselskabet Svendborg ApS

Mosevej 1, 1.

5854 Gislev

CVR-nr. 28512848

## Årsrapport

01-07-2015 - 30-06-2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12-12-2016

---

Poul Zeiler Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning                                    | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                            | 5  |
| Ledelsesberetning                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 9  |
| Balance   | 10 |
| Noter   | 12 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 for Ejendomsselskabet Svendborg 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. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gislev, den 05-12-2016

### **Direktion**

Poul Zeiler Nielsen

**Direktør**

**Ejendomsselskabet Svendborg ApS**

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

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Svendborg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Svendborg ApS for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 på grundlag af de oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), 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 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.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for dem som Ejendomsselskabet Svendborg ApS's daglige ledelse og bør ikke distribueres til andre parter.

Odder, den 05-12-2016

**3 Plus Revision ApS**

CVR-nr. 29197598

Henning Sørensen  
**Registreret revisor**

## Ejendomsselskabet Svendborg ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | Ejendomsselskabet Svendborg ApS<br>Mosevej 1, 1.<br>5854 Gislev            |
| Telefon             | 29 70 44 00  |
| CVR-nr.             | 28512848   |
| Stiftelsesdato      | 22-03-2005   |
| Regnskabsår         | 01-07-2015 - 30-06-2016  |
| <b>Direktion</b>    | Poul Zeiler Nielsen, Direktør  |
| <b>Revisor</b>      | 3 Plus Revision ApS<br>Banegårdsgade 13<br>8300 Odder<br>CVR-nr.: 29197598 |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 udviser et resultat på kr. 120.364, og selskabets balance pr. 30-06-2016 udviser en balancesum på kr. 10.804.762, og en egenkapital på kr. 115.717, hvorfor årets resultat må betegnes som tilfredsstillende

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Det kommende regnskabsår forventes at give et tilfredsstillende resultat. Der forventes fuld udlejning og det forventes, at ejendomsomkostningerne vil være på samme niveau som 2015/2016. Der forventes en fortsat lav rente på kreditforeningslånene.

Ledelsen forventer en fortsat positiv udvikling i selskabet, således at selskabskapitalen vil være genetableret indenfor de nærmeste år.

### Kapitaltab

Selskabets aktiver og passiver er vurderet med fortsat drift for øje. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har kapitaltab og er således omfattet af selskabslovens § 119. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på trods af kapitaltabet, stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening. Ledelsen vurderer løbende kapitalgrundlaget og behovet for reetablering af egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Svendborg ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## 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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Indtægtskriteriet for lejeindtægter er foreliggende lejekontrakter samt varslede lejereguleringer, der indregnes i resultatopgørelsen pr. forfaldsdag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### 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 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 acontoskatte.



**Resultatopgørelse**

|  | Note | 2015/16<br>kr. | 2014/15<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>383.607</b> | <b>347.491</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>383.607</b> | <b>347.491</b> |
| Finansielle omkostninger               | 1    | -228.774       | -250.130       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>154.833</b> | <b>97.361</b>  |
| Skat af årets resultat                 |      | -34.469        | -29.604        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>120.364</b> | <b>67.757</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 120.364        | 67.757         |
| <b>Resultatdesponering</b>             |      | <b>120.364</b> | <b>67.757</b>  |

Ejendomsselskabet Svendborg ApS

Balance 30. juni 2016

|                                      | Note | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.      |
|--------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                       |      |                   |                  |
| Grunde og bygninger                  |      | 10.713.629        | 9.825.798        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>      |      | <b>10.713.629</b> | <b>9.825.798</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                 |      | <b>10.713.629</b> | <b>9.825.798</b> |
| Andre tilgodehavender                |      | 28.363            | 15.722           |
| Udskudte skatteaktiver               |      | 62.667            | 97.136           |
| <b>Tilgodehavender</b>               |      | <b>91.030</b>     | <b>112.858</b>   |
| Andre værdipapirer og kapitalandele  |      | 103               | 128              |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> |      | <b>103</b>        | <b>128</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>             |      | <b>91.133</b>     | <b>112.986</b>   |
| <b>Aktiver</b>                       |      | <b>10.804.762</b> | <b>9.938.784</b> |

Ejendomsselskabet Svendborg ApS

Balance 30. juni 2016

|  | Note | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.      |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                  |
| Virksomhedskapital                                 | 2    | 500.000           | 500.000          |
| Overført resultat                                  | 3    | -384.283          | -504.647         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>115.717</b>    | <b>-4.647</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 7.639.751         | 7.587.011        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>7.639.751</b>  | <b>7.587.011</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 159.000           | 59.000           |
| Gæld til banker                                    |      | 157.520           | 820.998          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 168.077           | 207.237          |
| Anden gæld   |      | 2.348.686         | 998.356          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |      | 216.011           | 270.829          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>3.049.294</b>  | <b>2.356.420</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>10.689.045</b> | <b>9.943.431</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>10.804.762</b> | <b>9.938.784</b> |
| Usikkerhed om going concern                        | 5    |                   |                  |
| Usædvanlige forhold                                | 6    |                   |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 7    |                   |                  |
| Nærtstående parter                                 | 8    |                   |                  |

## Noter

|                                    | 2015/16        | 2014/15        |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b> |                |                |
| Andre finansielle omkostninger     | 228.774        | 250.130        |
|                                    | <b>228.774</b> | <b>250.130</b> |

**2. Virksomhedskapital**

|                     |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
| Saldo primo         | 500.000        | 500.000        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>500.000</b> | <b>500.000</b> |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**3. Overført resultat**

|                     |                 |                 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Saldo primo         | -504.647        | -572.404        |
| Årets tilgang       | 120.364         | 67.757          |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>-384.283</b> | <b>-504.647</b> |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.639.751             | 159.000                  | 6.577.261             |
|                                | <b>7.639.751</b>      | <b>159.000</b>           | <b>6.577.261</b>      |

**5. Usikkerhed om going concern**

Ledelsen forventer, at det kommende års resultat med tillæg af likvide beholdninger vil være tilstrækkelig til at opfylde det kommende års likviditetskrav, ligesom ledelsen mener, at selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang ved tilsagn om kapital fra kapitalejer. Det er ligeledes ledelsens opfattelse, at egenkapitalen vil blive genetableret ved de kommende års overskud, således at det ikke bliver nødvendigt med en kapitalforhøjelse.

**6. Usædvanlige forhold**

Gæld kr. 2.334.774 til PZ Byg ApS træder tilbage for øvrig gæld, således at beløbet først dækkes før udbetaling til aktionærerne, 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.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Bogført værdi af pantsatte aktiver:

|   | 30/6 2016  | 30/6 2015 |
|---|------------|-----------|
| Investeringsejendomme                           | 10.713.629 | 9.825.798 |
| Hæftelser:                                      |            |           |
| Gæld til realkreditinstitutter, kursværdi, rest | 7.798.751  | 7.646.011 |

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut ligger følgende:

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Ejerpantebreve med pant i selskabets investeringsejendomme | 2.710.000 | 2.710.000 |
|--|-----------|-----------|

## Ejendomsselskabet Svendborg ApS

### Noter

|   |           | 2015/16   | 2014/15 |
|---|-----------|-----------|---------|
| Skadesløsbrev med pant i selskabets investeringsejendom | 650.000   | 650.000   |         |
| Realkreditgaranti                                       | 1.199.945 | 1.199.945 |         |

### 8. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Zeiler Holding ApS                      Hovedanpartshaver (Direktør Peter Zeiler Nielsen)

PZ-Byg ApS                                Hovedanpartshaver (Direktør Poul Zeiler Nielsen)

Samhandel med nærtstående parter er i 2015/16 foregået på markedsmæssige vilkår.