

# **Ejendomsselskabet Svendborg ApS**

Fjællebrovejen 49

5762 Vester Skerninge

CVR-nr. 28512848

## **Årsrapport 2016/17**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-12-2017

---

Poul Zeiler Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 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. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 11-12-2017

### **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 01-07-2016 - 30-06-2017 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 Etske 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.

Odder, den 11-12-2017

**3 Plus Revision ApS**

CVR-nr. 29197598

Henning Sørensen

**Registreret revisor**

## Ejendomsselskabet Svendborg ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Svendborg ApS Fjællebrovejen 49 5762 Vester Skerninge
Telefon	29 70 44 00
CVR-nr.	28512848
Stiftelsesdato	22-03-2005
Hjemsted	Svendborg
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
<b>Direktion</b>	Poul Zeiler Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	3 Plus Revision ApS Banegårdsgade 13 8300 Odder CVR-nr.: 29197598

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. 160.413, og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 11.675.556, og en egenkapital på kr. 276.130.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Svendborg ApS for 2016/17 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 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 huslejeindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Indtægtskriteriet for lejekontrakter 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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

#### 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. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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.

**Anvendt regnskabspraksis**

**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.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>467.100</b>	<b>383.607</b>
Finansielle omkostninger	1	-259.020	-228.774
<b>Resultat før skat</b>		<b>208.080</b>	<b>154.833</b>
Skat af årets resultat		-47.667	-34.469
<b>Årets resultat</b>		<b>160.413</b>	<b>120.364</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		160.413	120.364
<b>Resultatdisponering</b>		<b>160.413</b>	<b>120.364</b>

Ejendomsselskabet Svendborg ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		11.618.948	10.713.629
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.618.948</b>	<b>10.713.629</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.618.948</b>	<b>10.713.629</b>
Udskudte skatteaktiver		15.000	62.667
Andre tilgodehavender		14.013	28.363
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.013</b>	<b>91.030</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		26	103
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>26</b>	<b>103</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.569</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>56.608</b>	<b>91.133</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.675.556</b>	<b>10.804.762</b>

Ejendomsselskabet Svendborg ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	500.000	500.000
Overført resultat	3	-223.870	-384.283
<b>Egenkapital</b>		<b>276.130</b>	<b>115.717</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.971.645	7.639.751
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.971.645</b>	<b>7.639.751</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		326.000	159.000
Gæld til banker		0	157.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser		225.828	168.077
Gæld til associerede virksomheder		3.738.503	2.334.774
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	13.912
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		137.450	216.011
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.427.781</b>	<b>3.049.294</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.399.426</b>	<b>10.689.045</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.675.556</b>	<b>10.804.762</b>
Usædvanlige forhold	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Nærtstående parter	7		

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	259.020	228.774
	<b>259.020</b>	<b>228.774</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	-384.283	-504.647
Årets tilgang	160.413	120.364
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-223.870</b>	<b>-384.283</b>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.971.645	326.000	5.337.000
	<b>6.971.645</b>	<b>326.000</b>	<b>5.337.000</b>

**5. Usædvanlige forhold**

Gæld kr. 3.738.503 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.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Bogført værdi af pantsatte aktiver:

	30/6 2017	30/6 2016
Investeringsejendomme	11.618.948	10.713.629
Hæftelser:		
Gæld til realkreditinstitutter, kursværdi, rest	7.291.242	7.798.750

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut ligger følgende:

Ejerpantebreve med pant i selskabets investeringsejendomme	2.710.000	2.710.000
Skadesløsbrev med pant i selskabets investeringsejendom	650.000	650.000
Realkreditgaranti	1.199.945	1.199.945

**Noter**

**2016/17**

**2015/16**

**7. 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 2016/17 foregået på markedsmæssige vilkår.