

**Ejendomsselskabet Svendborg ApS**  
**Fjællebrovejen 49, 5762 Vester Skerninge**

---

**Årsrapport for**  
**2017/18**

---

**CVR-nr. 28 51 28 48**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2018.

---

Poul Zeiler Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 30. november 2018

### **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 2017 - 30. juni 2018 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 30. november 2018

### **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 13  
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 427.111 kr. mod 467.100 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 265.765 kr. mod 160.413 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 salg og 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

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.

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**

Note	2017/18	2016/17
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>427.111</b>	<b>467.100</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	98.340	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>525.451</b>	<b>467.100</b>
Andre finansielle indtægter	20.188	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-225.492	-259.020
<b>Resultat før skat</b>	<b>320.147</b>	<b>208.080</b>
4 Skat af årets resultat	-54.382	-47.667
<b>Årets resultat</b>	<b>265.765</b>	<b>160.413</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	50.000	0
Overføres til overført resultat	215.765	160.413
<b>Disponeret i alt</b>	<b>265.765</b>	<b>160.413</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	9.955.623	11.618.948
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.955.623</u>	<u>11.618.948</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.955.623</u></b>	<b><u>11.618.948</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	0	15.000
	Andre tilgodehavender	96.124	14.013
	Tilgodehavender i alt	<u>96.124</u>	<u>29.013</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	26
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>26</u>
	Likvide beholdninger	170.509	27.569
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>266.633</u></b>	<b><u>56.608</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.222.256</u></b>	<b><u>11.675.556</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	280.000	500.000
7	Overført resultat	211.895	-223.870
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>541.895</u></b>	<b><u>276.130</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	6.800	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.800</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.574.125	6.971.645
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.574.125</u>	<u>6.971.645</u>
9	Gældsforpligtelser	318.000	326.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.832	54.478
	Selskabsskat	32.582	0
	Anden gæld	<u>3.697.022</u>	<u>4.047.303</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.099.436</u>	<u>4.427.781</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.673.561</u></b>	<b><u>11.399.426</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.222.256</u></b>	<b><u>11.675.556</u></b>

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

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Usædvanlige forhold i årsrapporten</b>		
Gæld t.kr. 3.504 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.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Avance ved salg af ejendomme	98.340	0
	<b>98.340</b>	<b>0</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	225.492	259.020
	<b>225.492</b>	<b>259.020</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	32.582	0
Årets regulering af udskudt skat	21.800	47.667
	<b>54.382</b>	<b>47.667</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2017	11.618.948	10.713.629
Tilgang i årets løb	639.415	905.319
Afgang i årets løb	-2.302.740	0
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b>9.955.623</b>	<b>11.618.948</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>9.955.623</b>	<b>11.618.948</b>

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 ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2017	500.000	500.000
Kapitalnedsættelse til dækning af underskud	-220.000	0
	<b>280.000</b>	<b>500.000</b>

### 7. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2017	-223.870	-384.283
Overført til dækning af underskud	220.000	0
Årets overførte overskud eller underskud	215.765	160.413
	<b>211.895</b>	<b>-223.870</b>

### 8. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte for regnskabsåret	50.000	0
	<b>50.000</b>	<b>0</b>

### 9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	318.000	4.259.000	5.892.126	7.297.646
	<b>318.000</b>	<b>4.259.000</b>	<b>5.892.126</b>	<b>7.297.646</b>

## Noter

---

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.892 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 9.956 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.710 t.kr. samt skadesløsbrev på t.kr. 650 til sikkerhed for bankgæld kr. 0. Ejerpantebreve og skadesløsbrev giver pant i selskabets grunde og bygninger t.kr. 9.956.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

	t.kr.
Eventualforpligtelser i alt	<u>930</u>

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

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