

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

---

**Årsrapport for**  
**2022/23**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. december 2023.

---

**Poul Zeiler Nielsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 5. december 2023

### 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 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 5. december 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk  
statsautoriseret revisor  
mne11645

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Svendborg ApS Fjællebrovejen 49 5762 Vester Skerninge
	CVR-nr.: 28 51 28 48
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Poul Zeiler Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2 8300 Odder

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet 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 373.495 kr. mod 155.335 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 201.498 kr. mod 44.133 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>373.495</b>	<b>155.335</b>
Andre finansielle indtægter	0	27.682
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-117.657</u>	<u>-126.630</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>255.838</b>	<b>56.387</b>
Skat af årets resultat	<u>-54.340</u>	<u>-12.254</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>201.498</u></b>	<b><u>44.133</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	100.000	140.000
Overføres til overført resultat	101.498	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-95.867</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>201.498</u></b>	<b><u>44.133</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	6.837.475	6.786.161
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.837.475</u>	<u>6.786.161</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.837.475</u></b>	<b><u>6.786.161</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	11.746	7.300
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>8.237</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.746</u>	<u>15.537</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.753</u>	<u>10.748</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.499</u></b>	<b><u>26.285</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.854.974</u></b>	<b><u>6.812.446</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	977.951	876.453
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	140.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.127.951</u></b>	<b><u>1.066.453</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	840.035	874.214
Selskabsskat	27.340	0
Anden gæld	69.421	201.926
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>936.796</u>	<u>1.076.140</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	102.000	102.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.685	52.633
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.484.420	4.364.611
Anden gæld	168.122	150.609
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.790.227</u>	<u>4.669.853</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.727.023</u></b>	<b><u>5.745.993</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.854.974</u></b>	<b><u>6.812.446</u></b>
1 Kapitalberedskab		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	972.320	100.000	1.122.320
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-95.867	140.000	44.133
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	876.453	140.000	1.066.453
Udloddet udbytte	0	0	-140.000	-140.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	101.498	100.000	201.498
	<b>50.000</b>	<b>977.951</b>	<b>100.000</b>	<b>1.127.951</b>

## Noter

---

### 1. Kapitalberedskab

Gæld t.kr. 4.484 til selskabsdeltagere medtaget under gæld til selskabsdeltagere og ledelse 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 2%. Selskabsdeltagere har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet, således at selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>117.657</u>	<u>126.630</u>
	<u><b>117.657</b></u>	<u><b>126.630</b></u>

## Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi 1. juli 2022	6.786.161	6.678.194
Tilgang i årets løb	<u>51.314</u>	<u>107.967</u>
<b>Dagsværdi 30. juni 2023</b>	<u><b>6.837.475</b></u>	<u><b>6.786.161</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<u><b>6.837.475</b></u>	<u><b>6.786.161</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 6 boligejendomme på i alt 1.020 m<sup>2</sup> beliggende på Fyn.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2023</u>
Afkastkrav, bolig	8,15
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på	6.704

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommene beliggende på Fyn, er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100 % fastholdes. Ved udgangen af indeværende regnskabsår svarer til den nuværende leje på i gennemsnit 763 kr./m<sup>2</sup>

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	875.035	35.000	840.035	689.000
Selskabsskat	27.340	0	27.340	0
Anden gæld	136.421	67.000	69.421	0
	<u>1.038.796</u>	<u>102.000</u>	<u>936.796</u>	<u>689.000</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 875 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 6.837 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.310 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 6.837 t.kr.

### 6. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 2 t.kr.

## 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 tilbageførslers 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 til udlejning eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealisationsværdi.

### 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.