

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

---

**Årsrapport for**  
**2019/20**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2020.

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 18. december 2020

### 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 2019 - 30. juni 2020 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 Etiske 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 18. december 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling 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

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 389.977 kr. mod 489.560 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 285.401 kr. mod 184.708 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 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 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.

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.

### 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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. 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.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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 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 nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>389.977</b>	<b>489.560</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	281.310	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>671.287</b>	<b>489.560</b>
Andre finansielle indtægter	8.482	-13.744
3 Øvrige finansielle omkostninger	-333.702	-238.740
<b>Resultat før skat</b>	<b>346.067</b>	<b>237.076</b>
Skat af årets resultat	-60.666	-52.368
<b>Årets resultat</b>	<b>285.401</b>	<b>184.708</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	285.000	390.000
Overføres til overført resultat	401	0
Disponeret fra overført resultat	0	-205.292
<b>Disponeret i alt</b>	<b>285.401</b>	<b>184.708</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>9.625.965</u>	<u>11.015.949</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.625.965</u>	<u>11.015.949</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.625.965</u></b>	<b><u>11.015.949</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>35.873</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>35.873</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>182.076</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>217.949</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.843.914</u></b>	<b><u>11.015.949</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	280.000
6 Overført resultat	7.004	6.603
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	285.000	390.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>342.004</b>	<b>676.603</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	8.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>8.700</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.367.387	5.245.962
Selskabsskat	67.366	50.468
Anden gæld	325.976	385.840
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.760.729	5.682.270
8 Kortfristet del af langfristet gæld	291.000	377.000
Gæld til pengeinstitutter	0	112.432
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.921	25.402
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.121.196	3.884.639
Selskabsskat	50.468	32.582
Anden gæld	222.596	216.321
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.741.181	4.648.376
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.501.910</b>	<b>10.330.646</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.843.914</b>	<b>11.015.949</b>

- 1 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualposter

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Usædvanlige forhold i årsrapporten</b>		
Gæld t.kr. 4.033 til selskabsdeltager 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 diskontoen med tillæg af 4%. Selskabsdeltager 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	<u>281.310</u>	<u>0</u>
	<b>281.310</b>	<b>0</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>333.702</u>	<u>238.740</u>
	<b>333.702</b>	<b>238.740</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi 1. juli 2019	11.015.949	9.955.623
Tilgang i årets løb	1.389.386	1.060.326
Afgang i årets løb	<u>-2.779.370</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdi 30. juni 2020</b>	<b><u>9.625.965</u></b>	<b><u>11.015.949</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u>9.625.965</u></b>	<b><u>11.015.949</u></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.

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.

## Noter

---

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2019	280.000	280.000
Kontant kapitalnedsættelse	-230.000	0
	<u>50.000</u>	<u>280.000</u>

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2019	6.603	211.895
Årets overførte overskud eller underskud	401	-205.292
	<u>7.004</u>	<u>6.603</u>

### 7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. juli 2019	390.000	50.000
Udloddet udbytte	-390.000	-50.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>285.000</u>	<u>390.000</u>
	<u>285.000</u>	<u>390.000</u>

### 8. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.598.387	231.000	4.367.387	3.412.648
Selskabsskat	67.366	0	67.366	0
Anden gæld	<u>385.976</u>	<u>60.000</u>	<u>325.976</u>	<u>69.235</u>
	<u>5.051.729</u>	<u>291.000</u>	<u>4.760.729</u>	<u>3.481.883</u>

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.598 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 9.626 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld t.kr. 0 deponeret ejerpantebreve på i alt 2.960 t.kr. Ejerpantebreve giver pant i selskabets grunde og bygninger t.kr. 9.626. Der er tinglyst pantebrev til sikkerhed for ejerforening t.kr. 41.

### 10. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 3 t.kr.