

Ejendomsselskabet Svendborg ApS
Fjællebrovejen 49, 5762 Vester Skerninge

Årsrapport for
2021/22

CVR-nr. 28 51 28 48

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2022.

Poul Zeiler Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 19. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 19. december 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk 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 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 155.335 kr. mod 414.919 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 44.133 kr. mod 1.065.316 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	155.335	414.919
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.036.277</u>
Driftsresultat	155.335	1.451.196
Andre finansielle indtægter	27.682	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-126.630</u>	<u>-181.434</u>
Resultat før skat	56.387	1.269.762
Skat af årets resultat	<u>-12.254</u>	<u>-204.446</u>
Årets resultat	44.133	1.065.316
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	140.000	100.000
Overføres til overført resultat	0	965.316
Disponeret fra overført resultat	<u>-95.867</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	44.133	1.065.316

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	6.786.161	6.678.194
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.786.161</u>	<u>6.678.194</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.786.161</u>	<u>6.678.194</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	7.300	0
	Andre tilgodehavender	<u>8.237</u>	<u>1.515.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.537</u>	<u>1.515.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.748</u>	<u>1.523.313</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>26.285</u>	<u>3.038.313</u>
	Aktiver i alt	<u>6.812.446</u>	<u>9.716.507</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	876.453	972.320
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	140.000	100.000
	Egenkapital i alt	<u>1.066.453</u>	<u>1.122.320</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	874.214	955.259
	Selskabsskat	0	198.446
	Anden gæld	201.926	265.355
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.076.140</u>	<u>1.419.060</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	102.000	2.897.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.633	42.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.364.611	4.014.192
	Selskabsskat	0	65.366
	Anden gæld	150.609	156.569
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.669.853</u>	<u>7.175.127</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.745.993</u>	<u>8.594.187</u>
	Passiver i alt	<u>6.812.446</u>	<u>9.716.507</u>
1	Kapitalberedskab		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	7.004	285.000	342.004
Udloddet udbytte	0	0	-285.000	-285.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	965.316	100.000	1.065.316
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
	50.000	876.453	140.000	1.066.453

Noter

1. Kapitalberedskab

Gæld t.kr. 4.144 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 2%. Selskabsdeltager har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet, således at selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	<u>0</u>	<u>1.036.277</u>
	<u>0</u>	<u>1.036.277</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>126.630</u>	<u>181.434</u>
	<u>126.630</u>	<u>181.434</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2021	6.678.194	9.625.965
Tilgang i årets løb	107.967	361.775
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-3.309.546</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>6.786.161</u>	<u>6.678.194</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>6.786.161</u>	<u>6.678.194</u>

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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beliggenhed	Type	Afkastkrav %
Fyn	Mindre udlejningsejendomme	4-12%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	913.214	39.000	874.214	712.000
Anden gæld	264.926	63.000	201.926	0
	1.178.140	102.000	1.076.140	712.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 913 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 6.786 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 6.786 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 5 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 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.

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

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 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

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 aconto-skatter.

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.

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.