

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

Svendborg Ejendomsinvest ApS

Rundholtsvej 28, 3. sal lejl. 3
2300 København S

CVR-nr. 29 63 52 26

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22. marts 2022



Birger Hindse
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Svendborg Ejendomsinvest 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 22. marts 2022

Direktion


Lene Hindse


Birger Hindse

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til kapitalejerne i Svendborg Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Svendborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

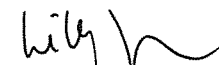
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 22. marts 2022

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen

Registrerede Revisorer

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor

medlem af FSR - danske revisorer

MNE-nr. mne4502

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Svendborg Ejendomsinvest ApS
Rundholtsvej 28, 3. sal lejl. 3
2300 København S

CVR-nr.: 29 63 52 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 3. juli 2006

Hjemsted: København

Direktion

Lene Hindse
Birger Hindse

Revisor

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen
Registrerede Revisorer
Vestergade 165a
5700 Svendborg

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København v

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er formueforvaltning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 23.387, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 755.775.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Svendborg Ejendomsinvest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes kursreguleringen af børsnoterede værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele og børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttotab		-35.001	-166.488
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>425.963</u>
Resultat før finansielle poster		-35.001	259.475
Finansielle indtægter		83.260	32.761
Finansielle omkostninger		<u>-18.294</u>	<u>-16.003</u>
Resultat før skat		29.965	276.233
Skat af årets resultat		<u>-6.578</u>	<u>-48.106</u>
Årets resultat		<u>23.387</u>	<u>228.127</u>
Foreslået udbytte		57.200	1.300.000
Overført resultat		<u>-33.813</u>	<u>-1.071.873</u>
		<u>23.387</u>	<u>228.127</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>806.577</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>806.577</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>806.577</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	<u>0</u>	<u>678.941</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>678.941</u>
Likvide beholdninger		<u>8.175</u>	<u>2.075.552</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.175</u>	<u>2.754.493</u>
Aktiver i alt		<u><u>814.752</u></u>	<u><u>2.754.493</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		573.575	607.388
Foreslået udbytte for regnskabsåret		57.200	1.300.000
Egenkapital		<u>755.775</u>	<u>2.032.388</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	490.699
Gæld til anpartshavere		39.399	0
Selskabsskat		6.578	206.406
Anden gæld		13.000	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>58.977</u>	<u>722.105</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>58.977</u>	<u>722.105</u>
Passiver i alt		<u>814.752</u>	<u>2.754.493</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	607.388	0	732.388
Årets resultat	0	-33.813	57.200	23.387
Egenkapital 31. december 2021	125.000	573.575	57.200	755.775

NOTER

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Indtægter af negativ goodwill		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>46.070</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>806.577</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>425.963</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>425.963</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>425.963</u></u>
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>678.941</u>
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen		
Direktion		
Lån tilbagebetalt i året	713.059	0
Rentefod (%)	10,05%	0,00%
Pr. 1. januar 2021 havde selskabet udlånt 678.941 kr. til kapitalejerne og ledelsesmedlemmer i selskabet. Lånet er forrentet med 10,05% p.a. Lånet inkl de tilskrevne renter er indfriet ved udlodning af udbytte.		

NOTER

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	490.699	0	0	0
	490.699	0	0	0

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.