

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

Svendborg Ejendomsinvest ApS

Færgevej 5, st. th.
5935 Bagenkop

CVR-nr. 29 63 52 26

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16. juni 2020



Lene Hindse
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 16. juni 2020

Direktion


Lene Hindse


Birger Hindse

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejerne i Svendborg Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Svendborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 16. juni 2020

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 Færgevej 5, st. th. 5935 Bagenkop CVR-nr.: 29 63 52 26 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 3. juli 2006 Hjemsted: Langeland
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 at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 8.139, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.832.375.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet og spredning af Covid-19 i starten af 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling. Der henvises til årsregnskabet note 6. Selskabet har i starten af 2020 solgt den ene af de to investeringsejendomme og den sidste forventes også at blive sat til salg i 2020.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Svendborg Ejendomsinvest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets huslejeindtægter mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration m.v.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arm længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 samt 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.

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.

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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		192.138	655.040
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-209.535	188.750
Resultat før finansielle poster		-17.397	843.790
Finansielle omkostninger		-69.568	-73.145
Resultat før skat		-86.965	770.645
Skat af årets resultat		78.826	-169.220
Årets resultat		-8.139	601.425
Overført resultat		-8.139	601.425
		-8.139	601.425

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	4.950.000	10.463.750
Materielle anlægsaktiver		<u>4.950.000</u>	<u>10.463.750</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.950.000</u>	<u>10.463.750</u>
Andre tilgodehavender		0	3.438
Periodeafgrænsningsposter		51.250	0
Tilgodehavender		<u>51.250</u>	<u>3.438</u>
Likvide beholdninger		<u>42.846</u>	<u>13.842</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>94.096</u>	<u>17.280</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.044.096</u></u>	<u><u>10.481.030</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.707.375</u>	<u>2.715.514</u>
Egenkapital	3	<u>2.832.375</u>	<u>2.840.514</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>171.300</u>	<u>521.100</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>171.300</u>	<u>521.100</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>491.826</u>	<u>6.053.856</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>491.826</u>	<u>6.053.856</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	37.375	334.257
Forudbetalt husleje		0	10.900
Gæld til anpartshavere		1.076.765	326.620
Selskabsskat		283.428	130.268
Anden gæld		42.902	22.000
Deposita		<u>108.125</u>	<u>241.515</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.548.595</u>	<u>1.065.560</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.040.421</u>	<u>7.119.416</u>
Passiver i alt		<u>5.044.096</u>	<u>10.481.030</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Efterfølgende begivenheder	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER**1 Værdireguleringer af investeringsaktiver**

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret

afkastkrav

0

188.750

Salg af investeringsejendomme

-209.5350**Værdiregulering investeringsejendomme**-209.535188.750-209.535188.750**2 Aktiver der måles til dagsværdi**Investerings-
ejendomme

Kostpris 1. januar 2019

7.915.536

Tilgang i årets løb

3.700.000

Afgang i årets løb

-7.456.998

Kostpris 31. december 2019

4.158.538

Værdireguleringer 1. januar 2019

2.548.214

Årets værdireguleringer

-1.756.752

Værdireguleringer 31. december 2019

791.462**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019**4.950.000

NOTER**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,11 % - 6,96 %. Det kan opgøres til 5,58 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,08	5,58	6,08
Dagsværdi	5.437.205	4.950.000	4.542.928
Ændring i dagsværdi	487.205	0	-407.072

NOTER

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	2.715.514	2.840.514
Årets resultat	0	-8.139	-8.139
Egenkapital 31. december 2019	125.000	2.707.375	2.832.375

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.388.113	529.201	37.375	340.346
	6.388.113	529.201	37.375	340.346

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjeneste gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene for 2019 udgør gennemsnitligt 5,58%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån og fastforrentet lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

NOTER

6 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredning af Covid-19 i starten af 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens indtægter er huslejeindtægter fra boliglejemål, og der er indbetalt deposita til sikkerhed for huslejeindbetalinger, der dækker 3 måneders husleje.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet ABA Holding ApS (administrationsselskab) og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ABA Holding ApS.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør tkr. 829.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør tkr. 4.950.