

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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. juni 2021

---

Lene Hindse  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 24. juni 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 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 24. juni 2021

**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 2020

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 har tidligere været at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed. Selskabet har i 2020 solgt de sidste investeringsejendomme og aktiviteterne omfatter nu formueforvaltning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 228.127, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.032.388.

Selskabet er fusioneret med moderselskabet ABA Holding ApS med virkning fra 1. januar 2020, med Svendborg Ejendomsinvest ApS som det fortsættende selskab. Sammenligningstal er tilrettet således, at disse udgør summation af regnskabsposter for 2019 med eliminering af interne mellemregninger og resultatposter.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Udbruddet og spredning af Covid-19 i starten af 2020 har ikke haft væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

### **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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Da der er tale om fusion mellem moderselskab og datterselskab, anvendes sammenlægningsmetoden, jf. ÅRL §121, stk. 2 og §123. Åbningsbalancen for det fortsættende selskab er derfor en sammenlægning af de to selskabers balanceposter. Der er foretaget eliminering af interne mellemregninger, besiddelser af kapitalandele m.m.

Årsrapporten for 2020 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af årets huslejeindtægter mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, 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.

### **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**

#### ***Investerings ejendomme***

Investerings ejendomme 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.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-166.488</b>	<b>185.638</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-166.488</b>	<b>185.638</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	425.963	-209.535
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>259.475</b>	<b>-23.897</b>
Finansielle indtægter		32.761	0
Finansielle omkostninger		-16.003	-69.546
<b>Resultat før skat</b>		<b>276.233</b>	<b>-93.443</b>
Skat af årets resultat		-48.106	80.256
<b>Årets resultat</b>		<b>228.127</b>	<b>-13.187</b>
Foreslået udbytte		1.300.000	1.000.000
Overført resultat		-1.071.873	-1.013.187
		<b>228.127</b>	<b>-13.187</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>4.950.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>4.950.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>4.950.000</b></u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	678.941	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>51.250</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>678.941</b></u>	<u><b>51.250</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.075.552</b></u>	<u><b>46.597</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.754.493</b></u>	<u><b>97.847</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.754.493</b></u></u>	<u><u><b>5.047.847</b></u></u>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		607.388	1.679.261
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.300.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>2.032.388</u></b>	<b><u>2.804.261</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>171.300</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>171.300</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>491.826</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>491.826</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	490.699	37.375
Gæld til anpartshavere		0	1.106.600
Selskabsskat		206.406	275.931
Anden gæld		25.000	52.429
Deposita		<u>0</u>	<u>108.125</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>722.105</u></b>	<b><u>1.580.460</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>722.105</u></b>	<b><u>2.072.286</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.754.493</u></b>	<b><u>5.047.847</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

**1 Værdireguleringer af investeringsaktiver**

Salg af investeringsejendomme	425.963	-209.535
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>425.963</b>	<b>-209.535</b>
	<b>425.963</b>	<b>-209.535</b>

**2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	678.941	0
---	---------	---

**Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen****Direktion**

Lån optaget og indfriet i året	678.941	0
Rentefod (%)	10,05%	0,00%

Selskabet har i året udlånt kr. 678.941 til kapitalejerne og ledelsesmedlemmer i selskabet. Lånet er forrentet med 10,05% p.a. Der har ikke været stillet sikkerhed for lånet. Lånet bliver udlignet ved udlodning af udbytte.

**3 Egenkapital**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.679.261	1.000.000	2.804.261
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-1.071.873	1.300.000	228.127
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>607.388</b>	<b>1.300.000</b>	<b>2.032.388</b>

**NOTER****4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>529.201</u>	<u>490.699</u>	<u>490.699</u>	<u>0</u>
	<b><u>529.201</u></b>	<b><u>490.699</u></b>	<b><u>490.699</u></b>	<b><u>0</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Birger Hindse

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-188042578165  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 12:03:27  
Underskrevet med NemID

## Lene Sibborn Hindse

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-972555277639  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 12:03:18  
Underskrevet med NemID

## Lilly Jeppesen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1286884547263  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 12:04:22  
Underskrevet med NemID

## Lene Sibborn Hindse

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-972555277639  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 12:08:52  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3aab9fa7gpgq242573483

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).