
Surel Ejendomme ApS

Vestergade 34, 5000 Odense C

Årsrapport for
1. maj 2020 - 30. april 2021

CVR-nr. 31 36 35 19

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 4/10 2021

Iben Lindhardt Olsson
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021	4
Balance 30. april 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Surel Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 4. oktober 2021

Direktion

Annette Hoppe Surel
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Surel Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Surel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Odense M, den 4. oktober 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam

statsautoriseret revisor

mne27768

Selskabsoplysninger

Selskabet

Surel Ejendomme ApS

Vestergade 34
5000 Odense C

CVR-nr: 31 36 35 19

Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021

Stiftet: 13. marts 2008

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemstedskommune: Odense

Direktion

Annette Hoppe Surel

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		409.194	399.033
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-134.967	-134.967
Resultat før finansielle poster		274.227	264.066
Finansielle indtægter	3	368	0
Finansielle omkostninger	4	-132.623	-145.399
Resultat før skat		141.972	118.667
Skat af årets resultat	5	-31.637	-26.681
Årets resultat		110.335	91.986

Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	110.335	91.986
	110.335	91.986

Balance 30. april 2021

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Grunde og bygninger		10.155.272	10.290.239
Materielle anlægsaktiver	6	10.155.272	10.290.239
Anlægsaktiver		10.155.272	10.290.239
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		102.011	0
Tilgodehavender		102.011	0
Likvide beholdninger		1.302	2.304
Omsætningsaktiver		103.313	2.304
Aktiver		10.258.585	10.292.543

Balance 30. april 2021

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.969.139	3.858.804
Egenkapital		4.469.139	4.358.804
Hensættelse til udskudt skat	7	1.645.311	1.657.124
Hensatte forpligtelser		1.645.311	1.657.124
Gæld til realkreditinstitutter		3.650.899	3.841.687
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.650.899	3.841.687
Gæld til realkreditinstitutter	8	192.923	148.961
Kreditinstitutter		79.587	138.583
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.922
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		43.450	38.522
Anden gæld		177.276	101.940
Kortfristede gældsforpligtelser		493.236	434.928
Gældsforpligtelser		4.144.135	4.276.615
Passiver		10.258.585	10.292.543
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	3.858.804	4.358.804
Årets resultat	0	110.335	110.335
Egenkapital 30. april	500.000	3.969.139	4.469.139

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udleje og handle med fast ejendom.

<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

<u>134.967</u>	<u>134.967</u>
<u>134.967</u>	<u>134.967</u>

<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

<u>368</u>	<u>0</u>
<u>368</u>	<u>0</u>

<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

0	408
<u>132.623</u>	<u>144.991</u>
<u>132.623</u>	<u>145.399</u>

<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
DKK	DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

43.450	38.522
<u>-11.813</u>	<u>-11.841</u>
<u>31.637</u>	<u>26.681</u>

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris primo 1. maj	11.987.665
Kostpris 30. april	<u>11.987.665</u>
Ned- og afskrivninger primo 1. maj	1.697.426
Årets afskrivninger	134.967
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>1.832.393</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>10.155.272</u>

2020/21	2019/20
DKK	DKK

7. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. maj	1.657.124	1.668.965
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-11.813	-11.841
Hensættelse til udskudt skat 30. april	<u>1.645.311</u>	<u>1.657.124</u>

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.396.379	2.730.641
Mellem 1 og 5 år	<u>1.254.520</u>	<u>1.111.046</u>
Langfristet del	3.650.899	3.841.687
Inden for 1 år	192.923	148.961
	<u>3.843.822</u>	<u>3.990.648</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.155.272	10.290.239
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.750, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	10.155.272	10.290.239

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Guldsmed Surel Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitut fra moderselskabet, Guldsmed Surel Holding ApS.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Surel Ejendomme ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2020/21 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.