

---

# *Surel Ejendomme ApS*

Vestergade 34, 5000 Odense C

Årsrapport for  
1. maj 2021 - 30. april 2022

---

CVR-nr. 31 36 35 19

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30/9 2022

Iben Lindhardt Olsson  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022	4
Balance 30. april 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 30. september 2022

**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 2021 - 30. april 2022 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 30. september 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Hedam

statsautoriseret revisor

mne27768

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Surel Ejendomme ApS Vestergade 34 5000 Odense C CVR-nr: 31 36 35 19 Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022 Stiftet: 13. marts 2008 Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
<b>Direktion</b>	Annette Hoppe Surel
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

# Resultatopgørelse 1. maj 2021 - 30. april 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>414.378</b>	<b>409.194</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-134.967	-134.967
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>279.411</b>	<b>274.227</b>
Finansielle indtægter	3	1.444	368
Finansielle omkostninger	4	-188.990	-132.623
<b>Resultat før skat</b>		<b>91.865</b>	<b>141.972</b>
Skat af årets resultat	5	-23.272	-31.637
<b>Årets resultat</b>		<b>68.593</b>	<b>110.335</b>

## Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	68.593	110.335
	<b>68.593</b>	<b>110.335</b>

## Balance 30. april 2022

### Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		10.020.305	10.155.272
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>10.020.305</b>	<b>10.155.272</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.020.305</b>	<b>10.155.272</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		135.679	102.011
Andre tilgodehavender		25.922	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>161.601</b>	<b>102.011</b>
Likvide beholdninger		0	1.302
Omsætningsaktiver		161.601	103.313
<b>Aktiver</b>		<b>10.181.906</b>	<b>10.258.585</b>

## Balance 30. april 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.037.732	3.969.139
<b>Egenkapital</b>		<b>4.537.732</b>	<b>4.469.139</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.643.437	1.645.311
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.643.437</b>	<b>1.645.311</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.590.799	3.650.899
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.590.799</b>	<b>3.650.899</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	161.537	192.923
Kreditinstitutter		51.411	79.587
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		25.146	43.450
Anden gæld		171.844	177.276
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>409.938</b>	<b>493.236</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.000.737</b>	<b>4.144.135</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.181.906</b>	<b>10.258.585</b>
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	3.969.139	4.469.139
Årets resultat	0	68.593	68.593
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>500.000</b>	<b>4.037.732</b>	<b>4.537.732</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

<u>1.444</u>	<u>368</u>
<b><u>1.444</u></b>	<b><u>368</u></b>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

## 4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

171.383	132.623
<u>17.607</u>	<u>0</u>
<b><u>188.990</u></b>	<b><u>132.623</u></b>

Valutakurstab

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

25.146	43.450
--------	--------

Årets udskudte skat

-1.874	-11.813
<b><u>23.272</u></b>	<b><u>31.637</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. maj	11.987.665
Kostpris 30. april	11.987.665
Ned- og afskrivninger 1. maj	1.832.393
Årets afskrivninger	134.967
Ned- og afskrivninger 30. april	1.967.360
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>10.020.305</b>

## 7. Hensættelse til udskudt skat

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	1.645.311	1.657.124
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-1.874	-11.813
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. april</b>	<b>1.643.437</b>	<b>1.645.311</b>

## 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:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.153.590	2.396.379
Mellem 1 og 5 år	1.437.209	1.254.520
Langfristet del	3.590.799	3.650.899
Inden for 1 år	161.537	192.923
	<b>3.752.336</b>	<b>3.843.822</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.020.305	10.155.272
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.750, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	10.020.305	10.155.272
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
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 2021/22 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 2021/22 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.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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 Guldsmed Surel Holding ApS og Guldsmed Surel ApS. 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:

Ejendomme 60 år

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.