
Svinninge Ejendomme A/S

Hovedgaden 68, 4520 Svinninge

Årsrapport for
1. juli - 31. december 2023

CVR-nr. 31 93 54 23

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/6 2024

Bjarne Becker Iversen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2023 for Svinninge Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svinninge, den 28. juni 2024

Direktion

Benny Evan Jørgensen
direktør

Bestyrelse

Jerrick Spang Petersen
formand

Benny Evan Jørgensen

Jesper Jan Zachariassen

Bjarne Becker Iversen

Flemming Aabech Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Svinninge Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Svinninge Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 28. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Daniel Poulsen
statsautoriseret revisor
mne48524

Selskabsoplysninger

Selskabet	Svinninge Ejendomme A/S Hovedgaden 68 4520 Svinninge CVR-nr: 31 93 54 23 Regnskabsperiode: 1. juli - 31. december Stiftet: 22. december 2008 Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Jerrick Spang Petersen, formand Benny Evan Jørgensen Jesper Jan Zachariassen Bjarne Becker Iversen Flemming Aabech Jørgensen
Direktion	Benny Evan Jørgensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg af fast ejendom, herunder administration af samme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.953.077, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 10.137.985.

Selskabet har i år omlagt regnskabsår, så det fremadrettet følger kalenderåret. Derfor vedrører perioden kun 6 måneder, mens sammenligningstal vedrører 12 måneder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	Note	2023	2022/23
		DKK 6 måneder	DKK 12 måneder
Bruttofortjeneste		638.772	1.624.735
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-170.493	-340.986
Resultat før finansielle poster		468.279	1.283.749
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.960.000	0
Finansielle omkostninger	2	-503.640	-148.327
Resultat før skat		1.924.639	1.135.422
Skat af årets resultat	3	28.438	-233.954
Årets resultat		1.953.077	901.468

Resultatdisponering

	2023	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.250.000	0
Overført resultat	703.077	901.468
	1.953.077	901.468

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		12.550.629	12.721.122
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	12.550.629	12.721.122
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	12.140.000	12.140.000
Finansielle anlægsaktiver		12.140.000	12.140.000
Anlægsaktiver		24.690.629	24.861.122
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.350	0
Andre tilgodehavender		200.552	163.124
Udskudt skatteaktiv		65.267	36.829
Tilgodehavender		274.169	199.953
Likvide beholdninger		178.612	29.674
Omsætningsaktiver		452.781	229.627
Aktiver		25.143.410	25.090.749

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital	6	630.000	630.000
Overført resultat		8.257.985	7.554.908
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.250.000	0
Egenkapital		10.137.985	8.184.908
Gæld til realkreditinstitutter		6.210.971	6.548.138
Kreditinstitutter		4.250.000	0
Selskabsskat		0	181.891
Anden gæld		3.000.000	8.640.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.460.971	15.370.029
Gæld til realkreditinstitutter	7	676.005	669.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.267	51.541
Anden gæld	7	808.182	806.622
Periodeafgrænsningsposter		0	8.350
Kortfristede gældsforpligtelser		1.544.454	1.535.812
Gældsforpligtelser		15.005.425	16.905.841
Passiver		25.143.410	25.090.749
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	630.000	7.554.908	0	8.184.908
Årets resultat	0	703.077	1.250.000	1.953.077
Egenkapital 31. december	630.000	8.257.985	1.250.000	10.137.985

Noter til årsregnskabet

	2023 DKK 6 måneder	2022/23 DKK 12 måneder
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	170.493	340.986
	170.493	340.986
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	503.640	148.327
	503.640	148.327
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	230.758
Årets udskudte skat	-28.438	3.196
	-28.438	233.954
4. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	15.695.772	15.000
Kostpris 31. december	15.695.772	15.000
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.974.650	15.000
Årets afskrivninger	170.493	0
Ned- og afskrivninger 31. december	3.145.143	15.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.550.629	0

Noter til årsregnskabet

	2023	2022/23
	DKK	DKK
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli	12.140.000	0
Tilgang i årets løb	0	8.640.000
Overførsler	0	3.500.000
Kostpris 31. december	<u>12.140.000</u>	<u>12.140.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.140.000</u>	<u>12.140.000</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S	Holbæk	777.777	49%	28.071.526	6.431.095
				<u>28.071.526</u>	<u>6.431.095</u>

6. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 630 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	2023	2022/23
	DKK	DKK
7. 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	3.452.737	3.828.893
Mellem 1 og 5 år	2.758.234	2.719.245
Langfristet del	<u>6.210.971</u>	<u>6.548.138</u>
Inden for 1 år	676.005	669.299
	<u>6.886.976</u>	<u>7.217.437</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	4.250.000	0
Langfristet del	4.250.000	0
Inden for 1 år	0	0
	<u>4.250.000</u>	<u>0</u>
Selskabsskat		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	181.891
Langfristet del	0	181.891
Inden for 1 år	0	0
	<u>0</u>	<u>181.891</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.000.000	8.640.000
Langfristet del	3.000.000	8.640.000
Øvrig kortfristet gæld	808.182	806.622
	<u>3.808.182</u>	<u>9.446.622</u>
	<u>2023</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.550.629	12.721.122
---	------------	------------

En af selskabets kreditorer har afgivet tilbagetrædelseserklæring med i alt DKK 3 mio. i forhold til enhver forpligtelse, som selskabet har eller måtte få over for banken.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Svinninge Ejendomme A/S for 2023 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 2023 er aflagt i DKK.

Selskabet har omlagt regnskabsår, så regnskabsåret fremadrettet følger kalenderåret. Omlægningsåret vedrører perioden 1. juli - 31. december 2023 og udgør 6 måneder, mens sammenligningstal vedrører 12 måneder.

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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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 lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

Noter til årsregnskabet

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.

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.

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

Øvrige bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

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.

Noter til årsregnskabet

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.