



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Grønnemosevej 6  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET DRONNINGEMAEN 4 APS**

**DRONNINGEMAEN 4, 5700 SVENDBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. december 2021

---

Jan Finn Rasmussen

**CVR-NR. 35 89 23 89**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |             |
| Selskabsoplysninger .....                                    | 3           |
| <b>Erklæringer</b>   |             |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |             |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>              |             |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8           |
| Balance.....   | 9           |
| Egenkapitalopgørelse .....                                   | 10          |
| Noter.....   | 11-12       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsselskabet Dronningemaen 4 ApS<br>Dronningemaen 4<br>5700 Svendborg   |
|                      | CVR-nr.: 35 89 23 89<br>Stiftet: 20. juni 2014<br>Hjemsted: Svendborg<br>Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 |
| <b>Direktion</b>     | Jan Finn Rasmussen   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Grønnemosevej 6<br>5700 Svendborg                                    |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord<br>Sankt Nicolai Gade 1A<br>5700 Svendborg   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet Dronningemaen 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 2. december 2021

Direktion:

---

Jan Finn Rasmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dronningemaen 4 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dronningemaen 4 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Svendborg, den 2. december 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Duedahl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11644

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er administration og udlejning af ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

|  | Note | 2020/21<br>kr. | 2019/20<br>kr.  |
|--|------|----------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   |      | <b>55.226</b>  | <b>80.519</b>   |
| Af- og nedskrivninger.....   |      | -48.111        | -48.111         |
| Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale<br>nedskrivninger..... |      | 0              | -248.697        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  |      | <b>7.115</b>   | <b>-216.289</b> |
| Andre finansielle indtægter.....   | 1    | 674            | 0               |
| Andre finansielle omkostninger.....                                      | 2    | -29.648        | -26.479         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   |      | <b>-21.859</b> | <b>-242.768</b> |
| Skat af årets resultat.....  | 3    | 5.126          | -1.304          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  |      | <b>-16.733</b> | <b>-244.072</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                   |      |                |                 |
| Overført resultat.....   |      | -16.733        | -244.072        |
| <b>I ALT</b> .....   |      | <b>-16.733</b> | <b>-244.072</b> |



## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER                                       | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                      |      | 1.346.536        | 1.394.647        |
| Materielle anlægsaktiver.....                 | 4    | 1.346.536        | 1.394.647        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |      | <b>1.346.536</b> | <b>1.394.647</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat.....              |      | 4.581            | 4.581            |
| Tilgodehavender.....                          |      | 4.581            | 4.581            |
| Likvide beholdninger.....                     |      | 9                | 7.668            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |      | <b>4.590</b>     | <b>12.249</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>1.351.126</b> | <b>1.406.896</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |      |                  |                  |
| Selskabskapital.....                          |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført overskud.....                        |      | -16.304          | 428              |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |      | <b>33.696</b>    | <b>50.428</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |      | 37.532           | 42.658           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |      | <b>37.532</b>    | <b>42.658</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |      | 229.039          | 334.359          |
| Langfristede gældsforpligtelser.....          | 5    | 229.039          | 334.359          |
| Prioritetsgæld.....                           |      | 108.000          | 135.083          |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |      | 280.516          | 190.446          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 11.500           | 11.500           |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....           |      | 632.834          | 610.518          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....    |      | 12.000           | 0                |
| Selskabsskat.....                             |      | 0                | 11.221           |
| Anden gæld.....                               |      | 6.009            | 20.683           |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....          |      | 1.050.859        | 979.451          |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |      | <b>1.279.898</b> | <b>1.313.810</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>1.351.126</b> | <b>1.406.896</b> |
| Eventualposter mv.                            | 6    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 7    |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                       | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud | I alt         |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. juli 2020.....         | 50.000               | 429                  | 50.429        |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                      | -16.733              | -16.733       |
| <b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b> | <b>50.000</b>        | <b>-16.304</b>       | <b>33.696</b> |

## NOTER

|  |                         |                    |                        | Note                    |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Andre finansielle indtægter</b>   |                         |                    |                        |                         |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....   | 674                     | 0                  |                        | 1                       |
|  | <b>674</b>              | <b>0</b>           |                        |                         |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>  |                         |                    |                        |                         |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....  | 12.016                  | 12.451             |                        | 2                       |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....   | 17.632                  | 14.028             |                        |                         |
|  | <b>29.648</b>           | <b>26.479</b>      |                        |                         |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                         |                    |                        |                         |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....  | 0                       | -4.581             |                        | 3                       |
| Regulering af udskudt skat.....  | -5.126                  | 5.885              |                        |                         |
|  | <b>-5.126</b>           | <b>1.304</b>       |                        |                         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                         |                    |                        |                         |
|  |                         |                    | Grunde og bygninger    | 4                       |
| Kostpris 1. juli 2020.....   |                         | 1.649.687          |                        |                         |
| Kostpris 30. juni 2021.....  |                         | <b>1.649.687</b>   |                        |                         |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....  |                         | 255.040            |                        |                         |
| Årets afskrivninger.....   |                         | 48.111             |                        |                         |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....   |                         | <b>303.151</b>     |                        |                         |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....   |                         | <b>1.346.536</b>   |                        |                         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                         |                    |                        |                         |
|  | 30/6 2021<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 30/6 2020<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....  | 337.039                 | 108.000            | 0                      | 469.442                 |
|  | <b>337.039</b>          | <b>108.000</b>     | <b>0</b>               | <b>469.442</b>          |
| <b>Eventualposter mv.</b>  |                         |                    |                        |                         |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>  |                         |                    |                        |                         |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv. |                         |                    |                        |                         |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Fyns Kontorteknik Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.   |                         |                    |                        |                         |

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituter, 337 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 1.347 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dronningemaen 4 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 10-50 år | 0-100%    |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.