

Ejendomsselskabet Svanholm og Schalow ApS

Åkrogs Strandvej 49G, 8240 Risskov

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 41 19 25 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2022.

John Svanholm Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskabet Svanholm og Schalow ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28. marts 2022

Direktion

John Svanholm Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Svanholm og Schalow ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Svanholm og Schalow ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Odder, den 28. marts 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Byrialsen
statsautoriseret revisor
mne10740

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Svanholm og Schalow ApS Åkrogs Strandvej 49G 8240 Risskov
	CVR-nr.: 41 19 25 85
	Hjemsted: Risskov
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	John Svanholm Thomsen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Banegårdsgade 2 8300 Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering, udlejning og salg af ejendomme og anden virksomhed, som står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 465 t.kr. mod 41 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.083 t.kr. mod 287 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2021</u>	<u>24/2 - 31/12 2020</u>
Bruttofortjeneste	465.019	40.985
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.080.777</u>	<u>383.980</u>
Driftsresultat	1.545.796	424.965
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-159.815</u>	<u>-53.050</u>
Resultat før skat	1.385.981	371.915
Skat af årets resultat	<u>-303.128</u>	<u>-84.476</u>
Årets resultat	<u>1.082.853</u>	<u>287.439</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.082.853	0
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	0	299.504
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-12.065</u>
Disponeret i alt	<u>1.082.853</u>	<u>287.439</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.844.000
4 Investeringsejendomme	8.750.001	4.901.227
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.750.001</u>	<u>7.745.227</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.750.001</u>	<u>7.745.227</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	5.020	5.020
Andre tilgodehavender	15.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>20.020</u>	<u>5.020</u>
Likvide beholdninger	<u>1.054.008</u>	<u>5.199</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.074.028</u>	<u>10.219</u>
Aktiver i alt	<u>9.824.029</u>	<u>7.755.446</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger	299.504	299.504
Overført resultat	1.070.788	-12.065
Egenkapital i alt	1.410.292	327.439
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	322.000	84.476
Hensatte forpligtelser i alt	322.000	84.476
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	1.700.000	1.700.000
Gæld til realkreditinstitutter	5.155.118	2.295.513
Deposita	154.100	95.600
Gæld til kapitalinteresser	600.000	600.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.609.218	4.691.113
5 Kortfristet del af langfristet gæld	75.000	36.000
Gæld til pengeinstitutter	3.415	2.504.418
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til kapitalinteresser	280.000	80.000
Selskabsskat	65.604	0
Anden gæld	43.500	17.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	482.519	2.652.418
Gældsforpligtelser i alt	8.091.737	7.343.531
Passiver i alt	9.824.029	7.755.446

1 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 24. februar 2020	0	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	40.000	0	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-12.065	-12.065
Årets opskrivning	0	299.504	0	299.504
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	299.504	-12.065	327.439
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.082.853	1.082.853
	40.000	299.504	1.070.788	1.410.292

Noter

	1/1 - 31/12 2021	24/2 - 31/12 2020
1. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021		8.750.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		1.080.777
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	159.815	53.050
	159.815	53.050
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2021	2.844.000	0
Tilgang i årets løb	0	2.844.000
Afgang i årets løb	-2.844.000	0
Kostpris 31. december 2021	0	2.844.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	2.844.000
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	7.361.247	0
Tilgang i årets løb	1.365.732	4.517.247
Afgang i årets løb	-1.441.735	0
Kostpris 31. december 2021	7.285.244	4.517.247
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	383.980	0
Årets regulering til dagsværdi	1.080.777	383.980
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	1.464.757	383.980
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	8.750.001	4.901.227

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra handelspriser på tilsvarende ejendomme.

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.700.000	0	1.700.000	1.700.000
Gæld til realkreditinstitutter	5.230.118	75.000	5.155.118	4.978.000
Deposita	154.100	0	154.100	154.000
Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	600.000
Gæld til kapitalinteresser	600.000	0	600.000	0
	<u>7.684.218</u>	<u>75.000</u>	<u>7.609.218</u>	<u>7.432.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.429 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 8.750 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 525 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 8.750 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Svanholm og Schalow ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er dog sket enkelt tilpasning af benævnelsen af regnskabspost i balancen, hvor der er ændret benævnelse fra "Kapitalandele i associerede virksomheder" til "Kapitalinteresser", således at benævnelsen er i overensstemmelse med den seneste fortolkning af skemakravene. Sammenligningstallene er ligeledes tilpasset. Ændringen har ingen effekt på resultat eller egenkapital."

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra handelspriser på tilsvarende ejendomme.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.