

**Ejendomsselskabet Svanholm og Schalow ApS**

**Åkrogs Strandvej 49G, Risskov**

---

**Årsrapport for**

**2022**

---

**CVR-nr. 41 19 25 85**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. februar 2023.

---

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 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 13. februar 2023

**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 2022 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 13. februar 2023

### **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 2022 - 31. december 2022

**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 151 t.kr. mod 465 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 183 t.kr. mod 1.083 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>151.022</b>	<b>465.019</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	214.446	1.080.777
Andre driftsomkostninger	-90.548	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>274.920</b>	<b>1.545.796</b>
Andre finansielle indtægter	152.719	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-191.991	-159.815
<b>Resultat før skat</b>	<b>235.648</b>	<b>1.385.981</b>
Skat af årets resultat	-52.280	-303.128
<b>Årets resultat</b>	<b>183.368</b>	<b>1.082.853</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	183.368	1.082.853
<b>Disponeret i alt</b>	<b>183.368</b>	<b>1.082.853</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	13.342.750	8.750.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.342.750</u>	<u>8.750.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.342.750</u></b>	<b><u>8.750.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	5.020
	Andre tilgodehavender	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.000</u>	<u>20.020</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.054.008</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.000</u></b>	<b><u>1.074.028</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.357.750</u></b>	<b><u>9.824.028</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.553.660	1.370.292
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.593.660</u>	<u>1.410.292</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	369.000	322.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>369.000</u>	<u>322.000</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	1.514.980	1.700.000
Gæld til realkreditinstitutter	5.668.612	5.155.117
Deposita	193.100	154.100
Gæld til kapitalinteresser	600.000	600.000
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.976.692</u>	<u>7.609.217</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	137.000	75.000
Gæld til pengeinstitutter	1.886.843	3.415
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til kapitalinteresser	1.296.275	280.000
Selskabsskat	5.280	65.604
Anden gæld	78.000	43.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.418.398</u>	<u>482.519</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.395.090</u>	<u>8.091.736</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>13.357.750</u>	<u>9.824.028</u>

1 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	287.439	327.439
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.082.853</u>	<u>1.082.853</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	1.370.292	1.410.292
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>183.368</u>	<u>183.368</u>
	<u>40.000</u>	<u>1.553.660</u>	<u>1.593.660</u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>		
		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2022		<u>13.342.750</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>214.446</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>191.991</u>	<u>159.815</u>
	<b><u>191.991</u></b>	<b><u>159.815</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	7.285.244	7.361.247
Tilgang i årets løb	4.378.303	1.365.731
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.441.735</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>11.663.547</u></b>	<b><u>7.285.243</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	1.464.757	383.980
Årets regulering til dagsværdi	<u>214.446</u>	<u>1.080.777</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>1.679.203</u></b>	<b><u>1.464.757</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>13.342.750</u></b>	<b><u>8.750.000</u></b>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	1.514.980	0	1.514.980	1.700.000
Gæld til realkreditinstitutter	5.805.612	137.000	5.668.612	5.351.000
Deposita	193.100	0	193.100	193.000
Gæld til kapitalinteresser	600.000	0	600.000	600.000
	<u><b>8.113.692</b></u>	<u><b>137.000</b></u>	<u><b>7.976.692</b></u>	<u><b>7.844.000</b></u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.058 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.117 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.405 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.117 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.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Andre driftsomkostninger

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

### 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 finansiel 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

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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.

### 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 acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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