

**EJENDOMSANPARTSSELSKABET  
TORVEGADE 10 FAABORG**

c/o Eske Brun, Parkvej 14

5600 Faaborg

CVR-nr. 51 64 33 13

**Årsrapport for perioden  
2. april 2019 til 1. april 2020**

(45. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. september 2020

---

Eske Brun  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2. april 2019 - 1. april 2020	9
Balance pr. 1. april 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2019 - 1. april 2020 for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2019 - 1. april 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 7. september 2020

### Direktion

Eske Brun  
direktør

### Bestyrelse

Kurt Henning Larsen  
formand

Peter Lau Larsen

Eske Brun

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til den daglige ledelse i EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG for regnskabsåret 2. april 2019 - 1. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Faaborg, den 7. september 2020

RéVision+  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 38 91 47 66

Henrik Rummenhoff  
Statsautoriseret revisor  
medlem af FSR, danske revisorer  
MNE-nr. mne34546

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG c/o Eske Brun, Parkvej 14 5600 Faaborg
	Telefon: 21 47 94 88
	CVR-nr.: 51 64 33 13
	Regnskabsperiode: 2. april 2019 - 1. april 2020
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn Kommune
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Henning Larsen, formand Peter Lau Larsen Eske Brun
<b>Direktion</b>	Eske Brun, direktør
<b>Revisor</b>	RéVision+ Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Mørkebjergvej 3 5600 Faaborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Torvet 1 5600 Faaborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

At eje og frugtbarøvre fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 116.498, og selskabets balance pr. 1. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 711.878.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i den periode, hvor huslejen forfalder.

### Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 1. april 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Andre værdipapirer, anlægsaktiver

Værdipapirer må les til dags vær di.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 samt 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 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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 2. april 2019 - 1. april 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>296.176</b>	<b>100.605</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-325.000</u>	<u>-1.150.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-28.824</b>	<b>-1.049.395</b>
Finansielle indtægter		0	936
Finansielle omkostninger		<u>-27.614</u>	<u>-37.053</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-56.438</b>	<b>-1.085.512</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-60.060</u>	<u>-16.249</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-116.498</u></b>	<b><u>-1.101.761</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		210.000	0
Overført resultat		<u>-326.498</u>	<u>-1.101.761</u>
		<b><u>-116.498</u></b>	<b><u>-1.101.761</u></b>

## Balance pr. 1. april 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	2.525.000	2.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.525.000</b>	<b>2.850.000</b>
Andre værdipapirer		9.610	13.800
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>9.610</b>	<b>13.800</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.534.610</b>	<b>2.863.800</b>
Andre tilgodehavender		168.563	26.739
Periodeafgrænsningsposter		29.900	29.335
<b>Tilgodehavender</b>		<b>198.463</b>	<b>56.074</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>203.826</b>	<b>175.949</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>402.289</b>	<b>232.023</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.936.899</b>	<b>3.095.823</b>

## Balance pr. 1. april 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Overført resultat		291.878	618.376
Foreslået udbytte for regnskabsåret		210.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>711.878</u></b>	<b><u>828.376</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		109.670	108.680
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>109.670</u></b>	<b><u>108.680</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.789.261	1.889.886
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.789.261</u></b>	<b><u>1.889.886</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	100.668	100.702
Modtagne forudbetalinger		47.159	38.301
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.139	29.581
Selskabsskat		68.962	9.643
Anden gæld		84.162	90.654
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>326.090</u></b>	<b><u>268.881</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.115.351</u></b>	<b><u>2.158.767</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.936.899</u></b>	<b><u>3.095.823</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 2. april 2019	210.000	618.376	0	828.376
Årets resultat	0	-326.498	210.000	-116.498
<b>Egenkapital 1. april 2020</b>	<b>210.000</b>	<b>291.878</b>	<b>210.000</b>	<b>711.878</b>

## Noter

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
Overført til ejendommens driftsomkostninger	<u>-15.000</u>	<u>-15.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-325.000</u>	<u>-1.150.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-325.000</b></u>	<u><b>-1.150.000</b></u>
	 <u><b>-325.000</b></u>	 <u><b>-1.150.000</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	59.070	10.098
Årets udskudte skat	<u>990</u>	<u>6.151</u>
	<u><b>60.060</b></u>	<u><b>16.249</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 2. april 2019	1.946.585
Kostpris 1. april 2020	1.946.585
Værdireguleringer 2. april 2019	903.415
Årets værdireguleringer	-325.000
Værdireguleringer 1. april 2020	578.415
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. april 2020</b>	<b>2.525.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre kr. 180.000.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,13 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed mv.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.380.431	1.487.138
Mellem 1 og 5 år	408.830	402.748
Langfristet del	1.789.261	1.889.886
Inden for et år	100.668	100.702
	<b>1.889.929</b>	<b>1.990.588</b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Ledelsen har oplyst, at der ikke er indgået nogen form for kautions- eller garantiforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR-Kredit, kr. 1.917.351 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1/4 2020 udgør kr. 3.576.000.

Ejerpantebrev på kr. 159.000 ligger til sikkerhed for mellemværende med Sydbank.