

# REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, info@revisorgaarden-odense.dk  
www.revisorgaarden-odense.dk

FSK\*

## Årsrapport for 2021

01.01.21 - 31.12.21  
(47. regnskabsår)

**Svansø A/S**

Alsvej 7A  
5800 Nyborg

CVR-nr. 52 20 51 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den . 29/6 - 22

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Peder Svansø

# Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Svansø A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 7. marts 2022.

## Direktion

Peder Svansø

## Bestyrelse

Peder Svansø

Hanne Svansø

Helle Svansø

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Svansø A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Svansø A/S for regnskabsåret 01.01.21 – 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Etiske 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 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.

Odense SV, den 7. marts 2022

**REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS**  
**CVR 14335102**

Leif Christensen H.D.  
Registreret revisor  
MNE 3007

## Selskabsoplysninger

---

<b>Bestyrelse</b>	Peder Svansø Hanne Svansø Helle Svansø
<b>Direktion</b>	Peder Svansø
<b>Revisor</b>	REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS  Thujavej 27 5250 Odense SV
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed med investering i værdipapirer samt ejendomme.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed med investering i værdipapirer samt ejendomme.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Den hastige spredning af Corona-virusset i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Svansø A/S er for nuværende ikke berørt af de gennemførte restriktioner.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Svansø A/S for 01.01.21 - 31.12.21 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

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

Vareforbrug indeholder omkostninger vedr. ejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytter, realiserede kursgevinster og urealiserede kursgevinster.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, realiserede kurstab og urealiserede kurstab.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Peder Svansø Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget. Restværdi og resterende brugstider vurderes løbende.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Bygninger (der afskrives ikke på grundens værdi)	<i>Brugstid</i> 100 år	<i>Restværdi</i> 669 t.kr.
--	---------------------------	-------------------------------

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Aktiver med en levetid under 1 år omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

## **Finansielle anlægsaktiver**

### **Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Omsætningsaktiver**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer består af børsnoterede aktier, som optages til kursen på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindestående, der måles til nominal værdi.

### **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

### **Selskabsskat**

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

### **Øvrig Gæld**

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
	kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>66.993</b>	<b>241</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	27.259	35
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>39.734</b>	<b>206</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	171.535	163
Andre finansielle indtægter	237.451	81
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	22.606	22
Andre finansielle omkostninger	28.248	43
<b>Resultat før skat</b>	<b>397.867</b>	<b>386</b>
Skat af årets resultat	88.573	103
<b>Årets resultat</b>	<b>309.293</b>	<b>282</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år	2.916.634	2.634
Årets resultat	309.293	282
<b>Til disposition</b>	<b>3.225.928</b>	<b>2.917</b>
Overført resultat	3.225.928	2.917
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.225.928</b>	<b>2.917</b>

## Balance 31. december

Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.118.110	3.145
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.118.110</u>	<u>3.145</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.175.819	1.452
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.175.819</u>	<u>1.452</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.293.929</u>	<u>4.598</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.058.911	3.038
Andre tilgodehavender	2.399	2
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>3.061.309</u>	<u>3.040</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer	1.566.154	1.345
2 <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<u>1.566.154</u>	<u>1.345</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>212.901</u>	<u>92</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.840.364</u>	<u>4.477</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>9.134.293</u>	<u>9.074</u>

## Balance 31. december

Note	2021	2020
	kr.	tkr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	3.000.000	3.000
Overført resultat	3.225.928	2.917
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.225.928</b>	<b>5.917</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	238.560	220
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>238.560</b>	<b>220</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.641.456	1.776
Anden gæld	318.223	306
Kortfristet del af langfristet gæld	-135.474	-133
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.824.205</b>	<b>1.948</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	135.474	133
Kreditinstitutter i øvrigt	0	34
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.500	33
Gæld til tilknyttede virksomheder	511.935	612
Selskabsskat	64.271	29
Anden gæld	100.421	149
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>845.600</b>	<b>989</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.669.805</b>	<b>2.937</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.134.293</b>	<b>9.074</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Kontraktlige forpligtelser		
6 Eventualposter m.v.		
7 Nærtstående parter		

## Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		kr.	tkr.

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

<b>2</b>	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		kr.	tkr.

Værdi ultimo indregnet i balancen:

Børsnoterede aktier, kr. 1.566.154

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelse:

Børsnoterede aktier, kr. 194.766

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Børsnoterede aktier, kr. 6.795

<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>
----------	--

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 966.309

<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>
----------	--

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Adelgade 2. er der deponeret ejerpantebrev kr. 20.000 med pant i ejendommen

Tinglyst gæld til realkreditinstitutter kr. 2.626.000, nedbragt til kr. 1.641.456 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 2.442.134

<b>5</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser</b>
----------	-----------------------------------

Ingen

<b>6</b>	<b>Eventualposter m.v.</b>
----------	----------------------------

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af noterne i årsrapporten for Peder Svansø Holding ApS, der er administrationsselskab.

Af den samlede sambeskatningsskat skal fratrækkes dette selskabs skat på kr.64.270, som allerede er afsat i dette selskabs årsregnskab.

## Noter til årsrapporten

---

### 7 Nærtstående parter

Ejerforhold

Peder Svansø Holding ApS 100%

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Helle Birgitte Svansø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-845018750570

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-06-29 11:45:34 UTC

NEM ID 

## Peder Svansø

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-534082638537

IP: 87.58.xxx.xxx

2022-06-29 14:42:02 UTC

NEM ID 

## Peder Svansø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534082638537

IP: 87.58.xxx.xxx

2022-06-29 14:42:02 UTC

NEM ID 

## Hanne Lise Svansø

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-482419554983

IP: 87.58.xxx.xxx

2022-06-29 14:45:36 UTC

NEM ID 

## Leif Christensen

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:14335102-RID:1095773884960

IP: 93.90.xxx.xxx

2022-06-29 16:09:14 UTC

NEM ID 

## Peder Svansø

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-534082638537

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-06-29 17:52:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 272DK-6UW0-TOZ4-LYUJ3-ZH46S-WOHD4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>