

---

# Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS

**CVR-nr.: 27436021**

Bregningevej 48  
5700 Svendborg

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/02/2024**

---

**Connie Daugaard Henriksen**  
Dirigent

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS  
Bregningevej 48  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 27436021  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** Troense Regnskab & Bogføring  
Grønnegade 33  
5700 Svendborg  
DK Danmark  
CVR-nr.: 42162752  
P-enhed: 1026858263

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Svendborg, den 09/02/2024

## Direktion

Connie Daugaard Henriksen

Lisa Vest Johansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskab 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 Jer 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 revisorerets 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 det interne årsregnskab, 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.

Svendborg, den 09/02/2024

Troense Regnskab & Bogføring  
CVR-nr.: 42162752  
Brian Høising, mne8334  
reg. revisor

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på 203.874 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 1.885.956 kr., og en egenkapital på 902.967 kr.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis.

### Regnskabsklasse

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab.

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32. Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter udgifter til drift af ejendommen i form af ejendomsskat, forsikring samt reparation og vedligeholdelse.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration.

#### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger      | 40 år    | 0 %       |
| Installationer | 35 år    | 0 %       |

Der afskrives ikke på grunde.

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

##### **Værdiforringelse af langfristede aktiver**

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

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

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi,

reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

**Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

**Udbytte**

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

**Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til laverandører samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

|   | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>                                |      | <b>384.512</b> | <b>387.345</b> |
| Personaleomkostninger   |      | -20.598        | -18.622        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -45.383        | -45.383        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                           |      | <b>318.531</b> | <b>323.340</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 241            | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   |      | -43.996        | -31.635        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 |      | <b>274.776</b> | <b>291.705</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -70.902        | -74.497        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>203.874</b> | <b>217.208</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                   |      | 100.000        | 50.000         |
| Overført resultat   |      | 103.874        | 167.208        |
| <b>I alt</b>  |      | <b>203.874</b> | <b>217.208</b> |

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

|                                       | Note | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                       |      | kr.              | kr.              |
| Grunde og bygninger                   |      | 1.790.717        | 1.836.100        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <b>1.790.717</b> | <b>1.836.100</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>1.790.717</b> | <b>1.836.100</b> |
| Udskudte skatteaktiver                |      | 4.110            | 5.095            |
| Tilgodehavende skat                   |      | 1.484            | 1.542            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |      | <b>5.594</b>     | <b>6.637</b>     |
| Likvide beholdninger                  |      | 89.645           | 56.371           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b>95.239</b>    | <b>63.008</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |      | <b>1.885.956</b> | <b>1.899.108</b> |

## Balance 31. december 2023

### Passiver

|   | Note     | 2023             | 2022             |
|---|----------|------------------|------------------|
|   |          | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.   |          | 150.000          | 150.000          |
| Overført resultat   |          | 652.967          | 549.095          |
| Forslag til udbytte   |          | 100.000          | 50.000           |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>902.967</b>   | <b>749.095</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 848.699          | 918.889          |
| Gæld til banker   |          | 0                | 36.068           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>1</b> | <b>848.699</b>   | <b>954.957</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 80.524           | 92.399           |
| Gæld til banker   |          | 39.077           | 80.023           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 14.689           | 22.635           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |          | <b>134.290</b>   | <b>195.056</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>982.989</b>   | <b>1.150.013</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>1.885.956</b> | <b>1.899.108</b> |

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                   | <b>Gæld i alt<br/>ultimo<br/>kr.</b> | <b>Afdrag<br/>næste år<br/>kr.</b> | <b>Langfristet<br/>andel<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Prioritetsgæld    | 929.223                              | 80.524                             | 848.699                              | 543.858                                |
| Kreditinstitutter | 39.077                               | 39.077                             | 0                                    | 0                                      |
|                   | <b>968.300</b>                       | <b>119.601</b>                     | <b>848.699</b>                       | <b>543.858</b>                         |

### 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditforening, restgæld pr. 31. december 2023, 929.223 kr., er der afgivet pant i ejendommen Bregningevej 48, 5700 Svendborg, bogført værdi pr. 31. december 2023, 1.790.717 kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, restgæld pr. 31. december 2023, 39.077 kr., er der afgivet ejerpantebrev stort 1.425.000 kr. i ejendommen Bregningevej 48, 5700 Svendborg, bogført værdi pr. 31. december 2023, 1.790.717 kr.

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              | <b>2023</b> |
|------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1           |