

# **EJENDOMSSELSKABET BREGNINGEVEJ 48 ApS**

**CVR-nr.: 27436021**

Bregningevej 48  
5700 Svendborg

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**08/02/2023**

---

**Connie Dugaard Henriksen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSKABET BREGNINGEVEJ 48 ApS  
Bregningevej 48  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 27436021  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

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

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 03/02/2023

### 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 årsregnskaber for Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBACode) 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 Jeres 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, I 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 og Jeres ønsker om yderligere oplysninger og specifikationer.

Svendborg, den 03/02/2023

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

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af udlejningsejendommen Bregningevej 48, Vindeby, 5700 Svendborg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på 217.208 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 1.899.108 kr., og en egenkapital på 749.095 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

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bregningevej 48 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 Virksomheden 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 samt kapitalandele i dattervirksomheder 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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser 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 acontoskatte.

**Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>387.345</b>	<b>360.345</b>
Personaleomkostninger		-18.622	-16.715
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-45.383	-45.383
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>323.340</b>	<b>298.247</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-31.635	-35.928
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>291.705</b>	<b>262.319</b>
Skat af årets resultat		-74.497	-66.973
<b>Årets resultat</b>		<b>217.208</b>	<b>195.346</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	90.000
Overført resultat		167.208	105.346
<b>I alt</b>		<b>217.208</b>	<b>195.346</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		1.836.100	1.881.483
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.836.100</b>	<b>1.881.483</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.836.100</b>	<b>1.881.483</b>
Udskudte skatteaktiver		5.095	6.135
Tilgodehavende skat		1.542	1.066
Andre tilgodehavender		0	56
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.637</b>	<b>7.257</b>
Likvide beholdninger		56.371	39.148
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>63.008</b>	<b>46.405</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.899.108</b>	<b>1.927.888</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Overført resultat		549.095	381.886
Forslag til udbytte		50.000	90.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>749.095</b>	<b>621.886</b>
Gæld til realkreditinstitutter		918.889	1.007.458
Gæld til banker		36.068	115.774
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>954.957</b>	<b>1.123.232</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		195.056	182.770
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>195.056</b>	<b>182.770</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.150.013</b>	<b>1.306.002</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.899.108</b>	<b>1.927.888</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.011.288	92.399	918.889	594.200
Kreditinstitutter	116.091	80.023	36.068	0
	<b>1.127.379</b>	<b>172.422</b>	<b>954.957</b>	<b>594.200</b>

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

Til sikkerhed for gæld til kreditforening, restgæld pr. 31. december 2022, 1.011.288 kr., er der afgivet pant i ejendommen Bregningevej 48, 5700 Svendborg, bogført værdi pr. 31. december 2022, 1.836.100 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, restgæld pr. 31. december 2022, 116.091 kr., er der afgivet ejerpantebrev stort 1.425.000 kr. i ejendommen Bregningevej 48, 5700 Svendborg, bogført værdi pr. 31. december 2022, 1.836.100 kr.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1