

# 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\*

## P. SVANSØ INVEST ApS

Alsvej 7, A,

5800 Nyborg

CVR-nr. 36076704

## Årsrapport for 2024

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. april 2025

Peder Svansø  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**P. SVANSØ INVEST ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for P. SVANSØ INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 25. marts 2025

### **Direktion**

Peder Svansø  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i P. SVANSØ INVEST ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P. SVANSØ INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

**P. SVANSØ INVEST ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense SV, den 25. marts 2025

**Revisorgården i Odense ApS**

CVR-nr. 14335102

Leif Christensen H.D.

Registreret revisor

mne3007

**P. SVANSØ INVEST ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	P. SVANSØ INVEST ApS Alsvej 7, A, 5800 Nyborg
CVR-nr.	36076704
Stiftelsesdato	1. september 2014
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Peder Svansø
<b>Revisor</b>	Revisorgården i Odense ApS Thujavej 27 5250 Odense SV
CVR-nr.	14335102

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af erhvervsejendomme samt manøvrebaner.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 144.883, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 14.785.559, og en egenkapital på kr. 1.462.429.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for P. SVANSØ INVEST ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes efter lejekontrakt samt udlejning af manøvrebåner.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	8.480 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7-15 år	0 kr.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, 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.

### Hensatte forpligtelser

#### 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Anden gæld

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

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>905.209</b>	<b>642.005</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-140.916	-119.074
<b>Driftsresultat</b>		<b>764.293</b>	<b>522.931</b>
Andre finansielle indtægter		5.360	578
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-360.516	-185.965
Andre finansielle omkostninger		-223.093	-159.031
<b>Resultat før skat</b>		<b>186.044</b>	<b>178.513</b>
Skat af årets resultat		-41.161	-39.553
<b>Årets resultat</b>		<b>144.883</b>	<b>138.960</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		144.883	138.960
<b>Resultatdisponering</b>		<b>144.883</b>	<b>138.960</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		13.916.226	11.266.097
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		34.000	40.800
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	359.175
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.950.226</b>	<b>11.666.072</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.950.226</b>	<b>11.666.072</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.121	42.450
Andre tilgodehavender		75.000	78.420
<b>Tilgodehavender</b>		<b>132.121</b>	<b>120.870</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>703.212</b>	<b>323.413</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>835.333</b>	<b>444.283</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.785.559</b>	<b>12.110.355</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.412.429	1.267.546
<b>Egenkapital</b>		<b>1.462.429</b>	<b>1.317.546</b>
Hensættelser til udskudt skat		147.472	141.841
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>147.472</b>	<b>141.841</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.902.757	4.283.668
Deposita		39.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.941.757</b>	<b>4.283.668</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		379.565	363.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.000	27.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.415.420	5.662.369
Selskabsskat		35.530	28.534
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		169.831	83.289
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.055	1.055
Deposita		201.500	201.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.233.901</b>	<b>6.367.300</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.175.658</b>	<b>10.650.968</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.785.559</b>	<b>12.110.355</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Nærtstående parter	5		

## Noter

	2024	2023
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.902.757	379.565
Deposita	39.000	2.004.932
	<b>3.941.757</b>	<b>379.565</b>
		<b>2.004.932</b>

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Peder Svansø Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut mv. er der deponeret ejerpantebrev kr. 2.000.000 med pant i ejendommen Alsvej 7A, 5800 Nyborg.

Gæld til realkreditinstitutter kr. 4.318.743 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi kr. 13.916.226.

### 5. Nærtstående parter

Ejerforhold

Peder Svansø Holding ApS 100%

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

