

# **SVENDBORG EJENDOMSINVEST AF 2008 ApS**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/05/2013**

---

**Lene Hindse**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SVENDBORG EJENDOMSINVEST AF 2008 ApS  
Rantzausmindevej 19B  
5700 Svendborg

CVR-nr: 31300118  
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**Bankforbindelse** Nordea - Roskilde afd.  
Algade 14  
4000 Roskilde

**Revisor** RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen  
Vestergade 165A  
5700 Svendborg  
CVR-nr: 18587246

# Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 1. januar til 31. december 2012 for Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningerne .  
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.  
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26/03/2013

## Direktion

Birger Hindse

Lene Hindse

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i SVENDBORG EJENDOMSINVEST AF 2008 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SVENDBORG EJENDOMSINVEST AF 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, 26/03/2013

Lilly Jeppesen  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsrapporten for Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## 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 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 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.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter m.v.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt sociale omkostninger, pensioner m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider således:

Driftsmateriel og inventar 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger

Mindre aktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig omkostningsførsel af småaktiver.

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Målingen fastsættes med udgangspunkt i en individuel vurdering af ejendommenes afkastprocent. Som grundlag for afkastberegningen tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms ordinære driftsresultat før renter, eller i et budget for ejendommens drift. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen og der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra husleje m.m. måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

#### **Egenkapital - udbytte**

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

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og leasingforpligtelse.

Udskudt skat indregnes på grundlag af gældende skatteregler og skattesats, der er gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Selskabet er sambeskattet med selskabets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, anden gæld og gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominal værdi. Prioritetsgæld indregnes dog til kursværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>265.288</b>	<b>267.662</b>
Personaleomkostninger .....	<b>1</b>	0	-228
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-4.000	-4.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>261.288</b>	<b>263.434</b>
Andre finansielle indtægter .....		41.138	13.580
Øvrige finansielle omkostninger .....		-84.779	-114.072
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>217.647</b>	<b>162.942</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>217.647</b>	<b>162.942</b>
Skat af årets resultat .....		-54.000	-41.000
<b>Årets resultat</b> .....		<b>163.647</b>	<b>121.942</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		165.000	0
Overført resultat .....		-1.353	121.942
<b>I alt</b> .....		<b>163.647</b>	<b>121.942</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger .....		5.425.000	5.425.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		6.000	10.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.431.000</b>	<b>5.435.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.431.000</b>	<b>5.435.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		164.576	158.246
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>164.576</b>	<b>158.246</b>
Likvide beholdninger .....		191	113
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>164.767</b>	<b>158.359</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>5.595.767</b>	<b>5.593.359</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		634.801	636.154
Forslag til udbytte .....		165.000	0
<b>Egenkapital i alt</b> .....	<b>3</b>	<b>924.801</b>	<b>761.154</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		266.000	212.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> .....		<b>266.000</b>	<b>212.000</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		3.413.016	3.447.824
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>4</b>	<b>3.413.016</b>	<b>3.447.824</b>
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		845.806	1.038.986
Anden gæld .....		146.144	133.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>991.950</b>	<b>1.172.381</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>4.404.966</b>	<b>4.620.205</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<b>5.595.767</b>	<b>5.593.359</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2012	2011
Lønninger	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	228
Øvrige personaleomkostninger	0	0
	<b>0</b>	<b>228</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Driftsmateriel	Grunde og bygninger
Kostpris primo	20.000	4.306.998
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.000</b>	<b>4.306.998</b>
Opskrivninger primo	0	1.118.002
Årets opskrivninger	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.118.002</b>
Afskrivninger primo	10.000	0
Årets afskrivninger	4.000	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>14.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.000</b>	<b>5.425.000</b>

## 3. Egenkapital i alt

	Selskabskapital	Overført resultat
Saldo primo	125.000	636.154
Overført resultat	0	-1.353
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	165.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>799.801</b>

Selskabskapitalen udgør  
kr. 125.000 fordelt i  
anparter á kr. 500 eller  
multipla heraf.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2012	2011
Prioritetsgæld	3.413.016	3.447.824
Overført til kortfristet gæld	0	0
	<b>3.413.016</b>	<b>3.447.824</b>
Af den langfristede gæld forfalder til betaling efter 5 år	<b>3.664.000</b>	<b>3.664.000</b>

#### 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

##### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed herunder køb og salg af fast ejendom.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen udover tinglyste pantebreve til sikkerhed for ejendommenes prioritetsgæld.