

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## TIL ERHVERVSSTYRELSEN

### Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS

CVR-nr. 31 30 01 18

Svendborg Kommune

**Årsrapport 2013**  
(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Svendborg, den 2. maj 2014

Lene Hindse  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse for året 2013 .....	9
Balance pr. 31. december 2013.....	10
Noter .....	12

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS Rantzausmindevej 19b 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 31 30 01 18
	Etableret: 5. marts 2008
	Hjemstedskommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lene Hindse Birger Hindse
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2013 for Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. maj 2014

### Direktion



Lene Hindse



Birger Hindse

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne i Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.

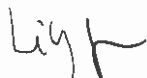
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 1. maj 2014

**RevisorGruppen**  
v/Lilly Jeppesen



Lilly Jeppesen  
Registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### 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 indtægter og 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 vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt sociale omkostninger, pensioner mv.

### 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, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nyanskaffelser med en kostpris under den skattemæssige grænse for småanskaffelser omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret, under andre eksterne omkostninger.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Målingen fastsættes med udgangspunkt i en individuel vurdering af ejendommens 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 investeringsjendomme.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte, som forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2013**

	Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>276.151</b>	<b>265.288</b>
Personaleomkostninger	2	-133.299	0
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>142.852</b>	<b>265.288</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.000	-4.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>138.852</b>	<b>261.288</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	6.330
Andre finansielle indtægter		0	34.808
Finansielle omkostninger		-152.362	-84.779
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.510</b>	<b>217.647</b>
Skat af årets resultat		8.200	-54.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.310</b>	<b>163.647</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udlodning af udbytte		0	165.000
Overført til næste år		-5.310	-1.353
<b>I alt</b>		<b>-5.310</b>	<b>163.647</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013**

	Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	5.425.000	5.425.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>2.000</u>	<u>6.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.427.000</b></u>	<u><b>5.431.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.427.000</b></u>	<u><b>5.431.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	164.576
Andre tilgodehavender		<u>6.454</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>6.454</b></u>	<u><b>164.576</b></u>
Likvide beholdninger		<u>480</u>	<u>191</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>480</b></u>	<u><b>191</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.934</b></u>	<u><b>164.767</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>5.433.934</b></u>	<u><b>5.595.767</b></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Forslag til udbytte		0	165.000
Overført resultat		629.491	634.801
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b>754.491</b>	<b>924.801</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	257.800	266.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>257.800</b>	<b>266.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	3.499.120	3.413.016
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.499.120</b>	<b>3.413.016</b>
Deposita og forudbetalt husleje		112.100	128.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		423	0
Gæld til associerede virksomheder		780.692	845.806
Anden gæld		29.308	17.344
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>922.523</b>	<b>991.950</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.421.643</b>	<b>4.404.966</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.433.934</b>	<b>5.595.767</b>
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

**1 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

<b>2 Personaleomkostninger</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Gager og lønninger	129.353	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.946	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>133.299</b>	<b>0</b>

<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris primo	4.306.998	20.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.306.998</b>	<b>20.000</b>
Værdiregulering primo	1.118.002	0
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>1.118.002</b>	<b>0</b>
Afskrivninger primo	0	-14.000
Årets af- og nedskrivninger	0	-4.000
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-18.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>5.425.000</b>	<b>2.000</b>

## NOTER

4	Egenkapital	Selskabs- kapital	Udbytte	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	125.000	165.000	634.801	924.801
	Årets resultat	0	0	-5.310	-5.310
	Årets udbytte	0	-165.000	0	-165.000
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>629.491</b>	<b>754.491</b>

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

5	Hensættelse til udskudt skat	2013	2012
	Hensættelse til udskudt skat, primo	266.000	212.000
	Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	-8.200	54.000
	<b>Hensættelser til udskudt skat, ultimo</b>	<b>257.800</b>	<b>266.000</b>

6	Gæld til realkreditinstitutter	2013	2012
	Realkreditinstitutter	3.499.120	3.413.016
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>3.499.120</b>	<b>3.413.016</b>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 3.532.719 til betaling efter mere end 5 år

## 7 Eventualposter

## Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabets modervirksomhed ABA Holding, CVR nr. 21 00 14 49 og søsterselskabet Svendborg Ejendomsinvest ApS, CVR nr. 29 63 52 26. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter, kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## NOTER

### 8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 5.425.000.