
EJENDOMSSELSKABET SVENDBORG ApS

CVR-nr.: 28512848

Fjællebrovejen 49
5762 Vester Skerninge

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/01/2025

Poul Zeiler Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SVENDBORG ApS
Fjællebrovejen 49
5762 Vester Skerninge
e-mailadresse: poulzeiler@gmail.com
CVR-nr.: 28512848
Regnskabsår: 01/07/2023 - 30/06/2024

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for EJENDOMSSELSKABET SVENDBORG ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vester Skerninge, den 15/01/2025

Direktion

Poul Zeiler Nielsen
Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje ejendomme samt udlejning af lejligheder til beboelse.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Det ordinære resultat udgør 254.936 kr. mod 201.498 kr. sidste år.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

GENERELT

Årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET SVENDBORG ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		445.026	373.495
Resultat af ordinær primær drift		445.026	373.495
Andre finansielle indtægter		238	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-119.053	-117.657
Ordinært resultat før skat		326.211	255.838
Skat af årets resultat		-71.275	-54.340
Årets resultat		254.936	201.498
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		122.000	100.000
Overført resultat		132.936	101.498
I alt		254.936	201.498

Særlige poster fra resultatopgørelsen

Note

2

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.904.270	6.837.475
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.904.270	6.837.475
Anlægsaktiver i alt		6.904.270	6.837.475
Tilgodehavende skat			11.746
Andre tilgodehavender			0
Tilgodehavender i alt			11.746
Likvide beholdninger		24.721	5.753
Omsætningsaktiver i alt		24.721	17.499
AKTIVER I ALT		6.928.991	6.854.974

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.110.887	977.951
Forslag til udbytte		122.000	100.000
Egenkapital i alt		1.282.887	1.127.951
Gæld til realkreditinstitutter		805.344	840.035
Skyldig selskabsskat		0	27.340
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		19.216	69.421
Deposita		159.966	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	984.526	936.796
Gæld til realkreditinstitutter		102.000	
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.193	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	35.685
Skyldig selskabsskat		75.615	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring			168.122
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.452.770	4.484.420
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.661.578	4.790.227
Gældsforpligtelser i alt		5.646.104	5.727.023
PASSIVER I ALT		6.928.991	6.854.974

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

1 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	0	58
Renter, kreditorer.....	1.403	430
Renter, anpartshaver/aktionær PZ Byg ApS.....	84.667	83.293
Renter, anpartshaver/aktionær zeiler Holding ApS.....	5.183	8.830
Renter, ej skattemæssigt fradrag.....	26	374
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	25.080	17.326
Prioritetsrenter, sælgerpantebreve.....	2.694	5.795
Tillæg til selskabsskat.....	0	1.551
	119.053	117.657

2. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	6837475		
Tilgang	66795		
Afgang			
Kostpris ultimo	6904270		
Opskrivninger primo			
Årets opskrivning			
Opskrivninger ultimo			
Af- og nedskrivning primo			
Årets afskrivning			
Tilbageførsel ved afgang			
Af- og nedskrivning ultimo			
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6904270		

Selskabets investeringsejendomme består af 6 boligejendomme på i alt 1.020 m² beliggende på Fyn.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierakiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig 8,15 % pr. 30/6 2024

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på 6.769 kr.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendomme beliggende på Fyn er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100% fastholdes. Ved udgangen af indeværende regnskabsår, svarer den til den nuværende leje på i gennemsnit 827 kr. /m²

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	840344	35000	805344	665000
Deposita	159966	0	159966	0
Anden Gæld	86217	67000	19216	0
	1086526	102000	984526	665000

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Gæld t.kr. 4.452 til selskabsdeltagere medtaget under gæld til selskabsdeltagere og ledelse træder tilbage for øvrig gæld, således at beløbet dækkes før udbetaling til anpartshavere, ligesom der ikke betales afdrag før likviditetssituationen tillader det. Forrentningen foretages med 2 %.
Selskabsdeltagere har givet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet således, at selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkelig grad

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 840 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, med en regnskabsmæssige værdi på 6.904 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1,310 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr.
Ejerpantebrevene givet pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 6.904 t.kr.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2023/24

0