

---

# EJENDOMSSELSKABET SVENDBORG ApS

**CVR-nr.: 28512848**

Fjællebrovejen 49  
5762 Vester Skerninge

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/12/2025**

---

**Kenneth Krodal**  
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: 01/07/2024 - 30/06/2025

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for EJENDOMSELSKABET 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vester Skerninge, den 31/12/2025

### **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 292.818 kr. mod 254.936 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 2024/25 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. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>495.328</b>	<b>445.026</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>495.328</b>	<b>445.026</b>
Andre finansielle indtægter		134	238
Øvrige finansielle omkostninger	1	-119.709	-119.053
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>375.753</b>	<b>326.211</b>
Skat af årets resultat		-82.935	-71.275
<b>Årets resultat</b>		<b>292.818</b>	<b>254.936</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		135.000	122.000
Overført resultat		157.818	132.936
<b>I alt</b>		<b>292.818</b>	<b>254.936</b>

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.904.270	6.904.270
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>6.904.270</b>	<b>6.904.270</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.904.270</b>	<b>6.904.270</b>
Likvide beholdninger		16.542	24.721
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>16.542</b>	<b>24.721</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.920.812</b>	<b>6.928.991</b>

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.268.705	1.110.887
Forslag til udbytte		135.000	122.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.453.705</b>	<b>1.282.887</b>
Gæld til realkreditinstitutter		771.120	805.344
Skyldig selskabsskat			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring			19.216
Deposita			159.966
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>771.120</b>	<b>984.526</b>
Gæld til realkreditinstitutter		194.966	102.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.974	14.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Skyldig selskabsskat		32.210	75.615
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.439.837	4.452.770
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.695.987</b>	<b>4.661.578</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.467.107</b>	<b>5.646.104</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.920.812</b>	<b>6.928.991</b>

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

<b>1 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, kreditorer.....	0	1.403
Renter, anpartshaver/aktionær PZ Byg ApS.....	87.055	84.667
Renter, anpartshaver/aktionær zeiler Holding ApS.....	732	5.183
Renter, ej skattemæssigt fradrag.....	1.333	26
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	26.645	25.080
Prioritetsrenter, sælgerpantebreve.....	1.839	2.694
Tillæg til selskabsskat.....	2.105	0
	<b>119.709</b>	<b>119.053</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

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

Selskabets investeringsejendomme består af 6 boligejendomme på i alt 1.020 m<sup>2</sup> 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 2025

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 873 kr. /m<sup>2</sup>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	806120	35000	771120	631120
Deposita	159966	0	0	0
Anden Gæld	0	0	0	0
	<b>996086</b>	<b>35000</b>	<b>771120</b>	<b>631120</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

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

#### Kapitalberedskab

Gæld t.kr. 4.439 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

### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### 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.

### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024/25**

1