



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SVALMSTRUPGÅRD A/S**  
**SKJOLDENÆSVEJ 104, 4174 JYSTRUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. april 2023

---

Niels Thomas Bruun de Neergaard

CVR-NR. 13 89 77 00

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	SVALMSTRUPGÅRD A/S Skjoldenæsvej 104 4174 Jystrup
	CVR-nr.: 13 89 77 00 Stiftet: 1. februar 1990 Kommune: Ringsted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Elisabeth Bruun de Neergaard, formand Marie-Carolin Bruun de Neergaard Niels Thomas Bruun de Neergaard
<b>Direktion</b>	Niels Thomas Bruun de Neergaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for SVALMSTRUPGÅRD A/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jystrup, den 24. april 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Niels Thomas Bruun de Neergaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Bruun de Neergaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Marie-Carolin Bruun de Neergaard

\_\_\_\_\_  
Niels Thomas Bruun de Neergaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i SVALMSTRUPGÅRD A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for SVALMSTRUPGÅRD A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.025.732</b>	<b>1.350.626</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.561.579	-432.884
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-535.847</b>	<b>917.742</b>
Andre finansielle indtægter.....		189.578	86.070
Andre finansielle omkostninger.....	2	-556.319	-348.156
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-902.588</b>	<b>655.656</b>
Skat af årets resultat.....		198.544	-146.583
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-704.044</b>	<b>509.073</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-704.044	509.073
<b>I ALT</b> .....		<b>-704.044</b>	<b>509.073</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		20.531.131	22.469.330
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>20.531.131</b>	<b>22.469.330</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.531.131</b>	<b>22.469.330</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		441.326	466.326
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		403.009	0
Andre tilgodehavender.....		62.715	321.827
Periodeafgrænsningsposter.....		4.970	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>912.020</b>	<b>788.153</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	401.175	473.275
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>401.175</b>	<b>473.275</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>171.170</b>	<b>647.938</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.484.365</b>	<b>1.909.366</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.015.496</b>	<b>24.378.696</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		7.081.208	7.461.933
Overført resultat.....		-1.913.070	-1.295.989
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.668.138</b>	<b>6.665.944</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.453.931	1.881.622
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.453.931</b>	<b>1.881.622</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.433.307	9.816.131
Deposita.....		305.555	353.355
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>10.738.862</b>	<b>10.169.486</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		158.723	280.532
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	55.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.500	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	740.106
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.733.646	4.140.531
Selskabsskat.....		144.595	253.119
Anden gæld.....		111.101	156.587
Periodeafgrænsningsposter.....		0	28.769
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.154.565</b>	<b>5.661.644</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.893.427</b>	<b>15.831.130</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.015.496</b>	<b>24.378.696</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	7.461.934	-1.295.989	6.665.945
Forslag til resultatdisponering.....			-704.044	-704.044
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>				
Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger.....		-311.921		-311.921
Årets opskrivinger.....		18.158		18.158
<b>Overførsler</b>				
Ned- og afskrivninger.....		-86.963	86.963	0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>7.081.208</b>	<b>-1.913.070</b>	<b>5.668.138</b>

## NOTER

				Note
<b>Personaleomkostninger</b>				<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	28.766	17.100		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	527.553	331.056		
	<b>556.319</b>	<b>348.156</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>3</b>
			Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		13.911.154		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>13.911.154</b>		
Opskrivninger 1. januar 2022.....		9.649.653		
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-399.899		
Årets opskrivninger .....		23.280		
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>9.273.034</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		658.594		
Nedskrivning.....		1.372.274		
Årets afskrivninger .....		622.189		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>2.653.057</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>20.531.131</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		11.452.661		
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				<b>4</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:				
			Børsnoterede værdipapirer	
Dagsværdi 31. december 2022.....		401.175		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-149.653		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.592.030	158.723	10.138.324	10.096.663
Deposita.....	305.555	0	353.355	353.355
	<b>10.897.585</b>	<b>158.723</b>	<b>10.491.679</b>	<b>10.450.018</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Skjoldenæsholm Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.592 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 20.531 tkr.

Selskabet har derudover udstedt ejerpantebrev på i alt 700 tkr., der giver pant i én investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 4.650 t.kr. Ejerpantebrevet på i alt 700 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

**Særlige poster****8**

Der indgår under regnskabsposten "Af- og nedskrivninger" en nedskrivning af investeringsejendomme på 1.372 tkr. Korrigeret for den afledte effekt på "Skat af årets resultat" har nedskrivningen en negativ indvirkning af årets resultat på 1.070 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SVALMSTRUPGÅRD A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger primo regnskabsåret og med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	17-51 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og aktier. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.