



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2022

Niels Thomas Bruun de Neergaard

CVR-NR. 13 89 77 00

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SVALMSTRUPGÅRD A/S Skjoldenæsvej 104 4174 Jystrup
	CVR-nr.: 13 89 77 00 Stiftet: 1. februar 1990 Kommune: Ringsted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Elisabeth Bruun de Neergaard, formand Marie-Carolin Bruun de Neergaard Niels Thomas Bruun de Neergaard
Direktion	Niels Thomas Bruun de Neergaard
Revisor	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 14. maj 2022

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 2021 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 14. maj 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.350.626	726.956
Personaleomkostninger.....	1	0	-45.000
Af- og nedskrivninger.....		-432.884	-125.374
DRIFTSRESULTAT		917.742	556.582
Andre finansielle indtægter.....		86.070	76.448
Andre finansielle omkostninger.....	2	-348.156	-497.064
RESULTAT FØR SKAT		655.656	135.966
Skat af årets resultat.....		-146.583	-31.748
Andre skatter.....		0	-544
ÅRETS RESULTAT		509.073	103.674
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		509.073	103.674
I ALT		509.073	103.674

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		22.469.330	17.087.231
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.469.330	17.087.231
ANLÆGSAKTIVER.....		22.469.330	17.087.231
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		466.326	432.247
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	40.172
Andre tilgodehavender.....		321.827	88.787
Tilgodehavender.....		788.153	561.206
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	473.275	216.379
Værdipapirer.....		473.275	216.379
Likvide beholdninger.....		647.938	114.375
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.909.366	891.960
AKTIVER.....		24.378.696	17.979.191

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		7.461.933	2.991.045
Overført resultat.....		-1.295.989	-1.869.234
EGENKAPITAL.....		6.665.944	1.621.811
Hensættelse til udskudt skat.....		1.881.622	698.737
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.881.622	698.737
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.816.131	5.678.884
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	298.142
Deposita.....		353.355	405.255
Periodeafgrænsningsposter.....		0	50.015
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.169.486	6.432.296
Gæld til realkreditinstitutter.....		280.532	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		55.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.500	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		740.106	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.140.531	9.131.189
Selskabsskat.....		253.119	59.331
Anden gæld.....		156.587	29.327
Periodeafgrænsningsposter.....		28.769	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.661.644	9.226.347
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.831.130	15.658.643
PASSIVER.....		24.378.696	17.979.191
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	2.991.045	-1.869.859	1.621.186
Forslag til resultatdisponering.....			509.073	509.073
Andre lovpligtige bindinger				
Årets opskrivinger.....		4.535.685		4.535.685
Overførsler				
Ned- og afskrivninger.....		-64.797	64.797	0
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	7.461.933	-1.295.989	6.665.944

NOTER

			Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Pensioner.....	0	45.000		
	0	45.000		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	17.100	11.467		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	331.056	485.597		
	348.156	497.064		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investeringseje domme		
Kostpris 1. januar 2021.....		13.911.155		
Kostpris 31. december 2021.....		13.911.155		
Opskrivninger 1. januar 2021.....		3.834.673		
Årets opskrivninger		5.814.980		
Opskrivninger 31. december 2021.....		9.649.653		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		658.594		
Nedskrivning.....		338.083		
Årets afskrivninger		94.801		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		1.091.478		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		22.469.330		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		12.902.749		
Andre værdipapirer og kapitalandele			4	
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Børsnoterede værdipapirer		
Dagsværdi 31. december 2021.....		473.274		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		12.998		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.096.663	280.532	8.904.197	5.678.884
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	0	0	298.142
Deposita.....	353.355	0	353.355	405.255
Periodeafgrænsningsposter.....	0	0	0	50.015
	10.450.018	280.532	9.257.552	6.432.296

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, 10.090 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 22.469 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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SVALMSTRUPGÅRD A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område: Klassifikationen af regnskabsposten "Grunde og bygninger" er ændret, således at ejendomme, der hidtil er blevet indregnet under grunde og bygninger fremover indregnes under "Investerings ejendomme".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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	36-60 %

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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