



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Sylvester Ejendomme ApS

Dexter Gordons Vej 59, 6. tv., 2450 København SV

CVR-nr. 21 57 54 45

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Robert Grünberger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Sylvester Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 6. januar 2023

Direktion

Robert Grünberger

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Sylvester Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sylvester Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Allerød, den 6. januar 2023

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Niels Kristian Tordrup Mørk

statsautoriseret revisor
mne35462

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sylvester Ejendomme ApS
Dexter Gordons Vej 59, 6. tv.
2450 København SV

CVR-nr.: 21 57 54 45
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Robert Grünberger

Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Modervirksomhed

Grünberger Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i handel og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 338.318 mod 382.340 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 165.195 mod 154.350 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2020/21 forventede en bruttofortjeneste for 2021/22 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af...

Selskabets likvider er i 2021/22 steget med 19.636, nemlig fra 197.475 til 217.111

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	338.318	382.340
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-120.696	-120.696
Driftsresultat	217.622	261.644
Andre finansielle indtægter	578	286
Øvrige finansielle omkostninger	-53.005	-107.580
Resultat før skat	165.195	154.350
Årets resultat	165.195	154.350
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	165.195	154.350
Disponeret i alt	165.195	154.350

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>5.439.576</u>	<u>4.944.275</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.439.576</u>	<u>4.944.275</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.439.576</u>	<u>4.944.275</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	88.991	39.302
	Periodeafgrænsningsposter	2.295	0
	Tilgodehavender i alt	<u>91.286</u>	<u>39.302</u>
	Likvide beholdninger	<u>217.111</u>	<u>197.475</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>308.397</u>	<u>236.777</u>
	Aktiver i alt	<u>5.747.973</u>	<u>5.181.052</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-5.151.350	-5.316.545
	Egenkapital i alt	-5.026.350	-5.191.545
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.611.653	4.955.701
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.611.653	4.955.701
5	Kortfristet del af langfristet gæld	339.638	335.228
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.158	20.671
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.552.627	4.777.627
	Anden gæld	255.247	283.370
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.162.670	5.416.896
	Gældsforpligtelser i alt	10.774.323	10.372.597
	Passiver i alt	5.747.973	5.181.052
1	Usikkerhed om going concern		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	-5.470.895	-5.345.895
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>154.350</u>	<u>154.350</u>
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	-5.316.545	-5.191.545
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>165.195</u>	<u>165.195</u>
	<u>125.000</u>	<u>-5.151.350</u>	<u>-5.026.350</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ. Der foreligger derfor en væsentlig usikkerhed, som kan rejse tvivl om selskabets evne til at forsætte driften.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er afhængig af positiv indtjening, såfremt fortsat drift skal være muligt.

Det er ledelsens forventning at nedenstående forventning til fremtiden realiseres, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

Det er ledelsens forventning at alle lejligheder på Koldingvej 364 fortsat er udlejet i 2022/2023. Der forventes et resultat omkring t.kr. 100 for det kommende regnskabsår.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets ejer og ultimative fortsat vil bidrage med fornødent likviditet i regnskabsåret 2022/2023, og at de eksisterende kreditfaciliteter kan opretholdes.

Selskabets ultimative ejer og gæld til tilknyttede virksomheder er på kr. 4,8 mio. kr. Der er afgivet en tilbagetrædelseserklæring om at der ikke skal tilbagebetales før end selskabet har mulighed for det.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	120.696	120.696
	120.696	120.696
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
	0	0
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2021	6.477.290	6.477.290
Tilgang i årets løb	615.997	0
Kostpris 30. juni 2022	7.093.287	6.477.290
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-1.533.015	-1.412.319
Årets afskrivninger	-120.696	-120.696
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	-1.653.711	-1.533.015
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	5.439.576	4.944.275

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.951.291	339.638	4.611.653	3.253.101
	4.951.291	339.638	4.611.653	3.253.101

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.951 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på 8.280 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 5.439 t.kr.

Udover den angivne prioritetsgæld er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendom på i alt kr. 1.600.000. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 30. juni 2022 udgør kr. 5.439.576.

Noter

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har udskudte skatteaktiver som følge af uudnyttede skattemæssige underskud, som ikke kan anvendes indenfor sambeskatningen med øvrige koncernforbundne selskabet. Beløbet er ikke indregnet i balancen.

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Grünberger Holding ApS, CVR-nr. 37618381, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sylvester Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opbået endelig ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes ekskl. Moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	9 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sylvester Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-be skatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 el-ler ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle ud-skudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån sva-rer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets un-derliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskriv-ning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Robert Grünberger

Direktør

Serienummer: dcc7ea38-8578-420f-bb6a-78b232d8ab14

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-01-08 18:07:45 UTC



Robert Grünberger

Dirigent

Serienummer: dcc7ea38-8578-420f-bb6a-78b232d8ab14

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-01-08 18:07:45 UTC



Niels Kristian Tordrup Mørk

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:25603908

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-01-09 05:57:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>