

## Sveistrup Ejendomme ApS

Abildgårdsparken 4

3460 Birkerød

CVR-nr. 28506848

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

*Birkerød* den *24/2-17*



Olaf Sveistrup  
Dirigent

## Sveistrup Ejendomme ApS

### Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## Sveistrup Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sveistrup Ejendomme ApS Abildgårdsparken 4 3460 Birkerød
	CVR-nr. 28506848
	Stiftelsesdato 11. marts 2005
	Hjemsted Rudersdal
	Regnskabsår 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Direktion</b>	Olaf Kristian Sveistrup, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Hele anpartskapitalen indehaves af O. Sveistrup A/S, Abildgårdsparken 4, 3460 Birkerød
<b>Revisor</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejning af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på kr. -60.156, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en balancesum på kr. 24.950.639, og en egenkapital på kr. 5.224.454.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Sveistrup Ejendomme ApS

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Sveistrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 9. februar 2017

**Direktion**



Olaf Kristian Sveistrup  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Sveistrup Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sveistrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Sveistrup Ejendomme ApS**

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

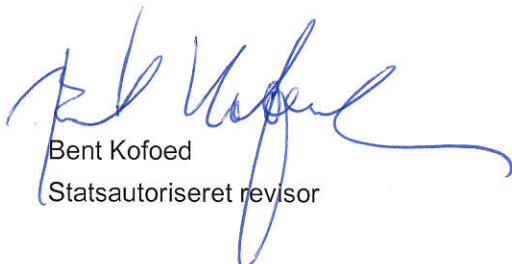
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. februar 2017

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113



Bent Kofoed  
Statsautoriseret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sveistrup Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og vedligeholdelse af ejendomme samt administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

## Sveistrup Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>663.097</b>	<b>695.601</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-80.000	-33.333
<b>Driftsresultat</b>		<b>583.097</b>	<b>662.268</b>
Finansielle omkostninger	1	-678.294	-481.153
<b>Resultat før skat</b>		<b>-95.197</b>	<b>181.115</b>
Skat af årets resultat	2	35.041	-28.872
<b>Årets resultat</b>		<b>-60.156</b>	<b>152.243</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-60.156	152.243
		<b>-60.156</b>	<b>152.243</b>

Sveistrup Ejendomme ApS

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	23.334.211	18.589.851
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	286.667	366.667
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.620.878</b>	<b>18.956.518</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.620.878</b>	<b>18.956.518</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		111.589	300.016
Tilgodehavende selskabsskat		25.551	0
Andre tilgodehavender		0	200.000
Periodeafgrænsningsposter		76.048	61.163
<b>Tilgodehavender</b>		<b>213.188</b>	<b>561.179</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.116.573</b>	<b>226.758</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.329.761</b>	<b>787.937</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.950.639</b>	<b>19.744.455</b>

Sveistrup Ejendomme ApS

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	5.099.454	5.159.610
<b>Egenkapital</b>		<b>5.224.454</b>	<b>5.284.610</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.085.876	1.120.917
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.085.876</b>	<b>1.120.917</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.729.124	12.558.704
Selskabsskat		0	23.962
Anden gæld		623.014	509.860
Periodeafgrænsningsposter		288.171	246.402
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.640.309</b>	<b>13.338.928</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.640.309</b>	<b>13.338.928</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.950.639</b>	<b>19.744.455</b>
Eventualforpligtelser	7		

## Sveistrup Ejendomme ApS

### Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	678.294	480.483
Andre finansielle omkostninger	0	670
	<b>678.294</b>	<b>481.153</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-25.551
Regulering af udskudt skat	-20.831	54.423
Regulering af udskudt skat tidl. år	-14.210	0
	<b>-35.041</b>	<b>28.872</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	18.407.616	18.407.616
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.744.360	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.151.976</b>	<b>18.407.616</b>
Opskrivninger primo	1.069.312	1.069.312
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.069.312</b>	<b>1.069.312</b>
Af- og nedskrivninger primo	-887.077	-887.077
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-887.077</b>	<b>-887.077</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.334.211</b>	<b>18.589.851</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	400.000	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	400.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-33.333	0
Årets afskrivninger	-80.000	-33.333
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-113.333</b>	<b>-33.333</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>286.667</b>	<b>366.667</b>



## Sveistrup Ejendomme ApS

### Noter

	2015/16	2014/15
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 6. Overført resultat

Saldo primo	5.159.610	5.007.367
Årets tilgang	0	152.243
Årets afgang	-60.156	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.099.454</b>	<b>5.159.610</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for O. Sveistrup A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.