

*Svendsgade 7, Aalborg ApS  
Snebærvej 15  
9230 Svenstrup J*

*CVR-nr: 29 18 76 73*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

*(16. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2022

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger .....                                     | 3  |
| Ledelsespåtegning .....                                       | 4  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... | 5  |
| Ledelsesberetning .....                                       | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                                | 8  |
| Resultatopgørelse .....                                       | 11 |
| Balance .....   | 12 |
| Noter .....   | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Svendsgade 7, Aalborg ApS<br>Snebærvej 15<br>9230 Svenstrup J   |
|                      | CVR-nr.: 29 18 76 73<br>Stiftet: 11. november 2005<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december               |
| <b>Direktion</b>     | Brian Dahlgård Wiborg   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sparekassen Danmark<br>Tankedraget 5<br>9000 Aalborg  |
| <b>Revisor</b>       | Reg. Revisionsaktieselskab<br>Lars Olsen A/S<br>Lundvej 20<br>8800 Viborg                                 |
| <b>Ejerforhold</b>   | B Wiborg Holding ApS, Snebærvej 15, 9230 Svenstrup<br>KE Wiborg Holding ApS, Østermarksvej 25, 8381 Tilst |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Svendsgade 7, Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 31. maj 2022

### **Direktion**

Brian Dahlgård Wiborg

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Svendsgade 7, Aalborg ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svendsgade 7, Aalborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Viborg, den 31. maj 2022

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med handel og investering, herunder investering i fast ejendom til udlejning.

### **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.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Fravalg af revision**

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Svendsgade 7, Aalborg ApS for 2021 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**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter indestående i pengeinstitutter pr. statusdag.

### **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**

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

|   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....   | <b>212.896</b> | <b>305.000</b> |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....                  | <b>212.896</b> | <b>305.000</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....                        | 0              | 350.000        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   | <b>212.896</b> | <b>655.000</b> |
| Andre finansielle indtægter .....   | 21.513         | 0              |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....            | 0              | 28.000         |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ..... | 0              | -8.000         |
| Andre finansielle omkostninger .....                                      | -316.423       | -57.000        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  | <b>-82.014</b> | <b>618.000</b> |
| Skat af årets resultat .....  | 23.422         | -134.000       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   | <b>-58.592</b> | <b>484.000</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                |                |                |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....                     | 1.140.000      | 0              |
| Overført resultat .....   | -1.198.592     | 484.000        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....   | <b>-58.592</b> | <b>484.000</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

|  | 2021             | 2020              |
|--|------------------|-------------------|
| 1 Investeringsejendomme .....                          | 9.000.000        | 9.000.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....                  | <b>9.000.000</b> | <b>9.000.000</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                             | <b>9.000.000</b> | <b>9.000.000</b>  |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme | 0                | 39.507            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....     | 0                | 1.434.219         |
| Andre tilgodehavender .....                            | 17.573           | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                           | <b>17.573</b>    | <b>1.473.726</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                      | <b>170.436</b>   | <b>18.481</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                         | <b>188.009</b>   | <b>1.492.207</b>  |
| <b>AKTIVER</b> .....                                   | <b>9.188.009</b> | <b>10.492.207</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

|  | 2021             | 2020              |
|--|------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 200.000          | 200.000           |
| Overført resultat.....                                     | 1.516.500        | 2.715.092         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                    | <b>1.716.500</b> | <b>2.915.092</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                         | 1.520.051        | 1.550.070         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                        | <b>1.520.051</b> | <b>1.550.070</b>  |
| Prioritetsgæld.....  | 5.538.522        | 5.187.650         |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>5.538.522</b> | <b>5.187.650</b>  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 88.799           | 205.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....              | 17.576           | 36.804            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                    | 0                | 439.781           |
| Selskabsskat.....  | 56.650           | 56.650            |
| Anden gæld.....  | 249.911          | 101.160           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>412.936</b>   | <b>839.395</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                            | <b>5.951.458</b> | <b>6.027.045</b>  |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>9.188.009</b> | <b>10.492.207</b> |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.         |                  |                   |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                  |                   |

## NOTER

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
| <b>1 Materielle anlægsaktiver</b>           |                            |
| Kostpris, primo .....                       | 1.913.155                  |
| Kostpris 31. december 2021 .....            | 1.913.155                  |
| Opskrivninger, primo.....                   | 7.086.845                  |
| Opskrivninger 31. december 2021.....        | 7.086.845                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>9.000.000</b>           |

Dagsværdi 31. december, boliglejemål kr. 9.000.000

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. 0

Investerings ejendomme består af en udlejningsejendom i Aalborg. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 4%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld efter<br>5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld .....                     | 5.392.650           | 5.627.321            | 88.799               | 5.185.142              |
|  | <b>5.392.650</b>    | <b>5.627.321</b>     | <b>88.799</b>        | <b>5.185.142</b>       |

## NOTER

### **3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.627.321, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 9.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 300.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

# 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.”

## Brian Dahlgård Wiborg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-809918205728

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-05-31 09:23:26 UTC

NEM ID 

## Lars Olsen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-605818173477

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-05-31 11:25:30 UTC

NEM ID 

## Karl Erik Wiborg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-770618326238

IP: 87.57.xxx.xxx

2022-05-31 14:53:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZVNBG-SO3U5-BUXC3-WODCW-X2XMMW-PJF06

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>