

# **Ejendomsselskabet Sintrupvej 55 ApS**

Sintrupvej 55, 8220 Brabrand

CVR-nr. 35 51 30 94

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2022.

---

Johnny Bæk Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Sintrupvej 55 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 14. juni 2022

### Direktion

Johnny Bæk Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Sintrupvej 55 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sintrupvej 55 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.

Aarhus C, den 14. juni 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum  
statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Sintrupvej 55 ApS Sintrupvej 55 8220 Brabrand
	CVR-nr.: 35 51 30 94
	Stiftet: 25. juni 2013
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Johnny Bæk Pedersen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Bak, Bæk & Ankerstjerne Holding ApS

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>204.319</b>	<b>147.584</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-131.998	-131.998
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>72.321</b>	<b>15.586</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-42.292	-59.213
<b>Resultat før skat</b>	<b>30.029</b>	<b>-43.627</b>
Skat af årets resultat	-6.590	9.598
<b>Årets resultat</b>	<b>23.439</b>	<b>-34.029</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.800.000
Overføres til overført resultat	23.439	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.834.029
<b>Disponeret i alt</b>	<b>23.439</b>	<b>-34.029</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>3.036.004</u>	<u>3.168.002</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.036.004</u>	<u>3.168.002</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.036.004</u></b>	<b><u>3.168.002</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	3.551	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	<u>3.551</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.551</u>	<u>3.551</u>
	Likvide beholdninger	<u>152.378</u>	<u>58.396</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>155.929</u></b>	<b><u>61.947</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.191.933</u></b>	<b><u>3.229.949</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	597.632	623.616
Overført resultat	85.419	35.996
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>763.051</b>	<b>739.612</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	190.033	198.073
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>190.033</b>	<b>198.073</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.337.068	1.408.484
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.337.068	1.408.484
Kortfristet del af langfristet gæld	71.416	70.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.200	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	775.619	758.425
Kortfristet skyldig skat til tilknyttede virksomheder	14.630	1.994
Anden gæld	29.916	42.442
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	901.781	883.780
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.238.849</b>	<b>2.292.264</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.191.933</b>	<b>3.229.949</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedska- pital</b>	<b>Reserve for op- skrivninger</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	649.600	1.844.041	2.573.641
Overført til frie reserver	0	-25.984	25.984	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-1.834.029	-1.834.029
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	1.800.000	1.800.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-1.800.000	-1.800.000
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	623.616	35.996	739.612
Overført til frie reserver	0	-25.984	25.984	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	23.439	23.439
	<b>80.000</b>	<b>597.632</b>	<b>85.419</b>	<b>763.051</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at eje og udleje fast ejendom og alt i forbindelse hermed forbundet virksomhed.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	15.200	15.000
Andre finansielle omkostninger	27.092	44.213
	<b><u>42.292</u></b>	<b><u>59.213</u></b>

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	3.063.468	3.063.468
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>3.063.468</u></b>	<b><u>3.063.468</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2021	832.821	832.821
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>832.821</u></b>	<b><u>832.821</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-728.287	-596.289
Årets afskrivninger	-131.998	-131.998
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>-860.285</u></b>	<b><u>-728.287</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>3.036.004</u></b>	<b><u>3.168.002</u></b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>2.269.807</u>	<u>2.368.492</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.408 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.036 t.kr.

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2021 i alt 0 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bak, Bæk & Ankerstjerne Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sintrupvej 55 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration m.v.

### 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 finansiel 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

	Brugstid
Bygninger	25 år

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 salgsmarkedsomkostninger 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 nominal værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

#### 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 aconto-skatter.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Sintrupvej 55 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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.

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 eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Johnny Bæk Pedersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-483177893753  
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2022 kl.: 11:48:55  
Underskrevet med NemID

## Lasse Nejsum

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 39774782  
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2022 kl.: 11:51:39  
Underskrevet med NemID

## Johnny Bæk Pedersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-483177893753  
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2022 kl.: 11:53:45  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 6429cdpjsny247830029