

Ejendommen Sverigesvej 19 ApS

**Sverigesvej 19
8660 Skanderborg**

CVR-nr. 38 75 26 42

Årsrapport for 2018

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 15/05 2019

**John Bjerre Pedersen
Dirigent**

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2018 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Sverigesvej 19 ApS
Sverigesvej 19
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 38 75 26 42
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

John Bjerre Pedersen, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendommen Sverigesvej 19 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 7. maj 2019

Direktion

John Bjerre Pedersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendommen Sverigesvej 19 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Sverigesvej 19 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 7. maj 2019

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af erhvervsejendomme og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 362.421, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.595.924.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Sverigesvej 19 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til drift af ejendommen og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægten indregnes eksklusive moms.

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter indeholder ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelsesomkostninger der relatere sig til ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Erhvervsjendom | 25 år | 50 % |

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Egenkapital

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> kr. |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 726.141 | 697.129 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>(11.250)</u> | <u>(40.000)</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 714.891 | 657.129 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>(198.485)</u> | <u>(206.745)</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 516.406 | 450.384 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>(51.534)</u> | <u>(153.723)</u> |
| Resultat før skat | | 464.872 | 296.661 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(102.451)</u> | <u>(82.181)</u> |
| Årets resultat | | <u>362.421</u> | <u>214.480</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>362.421</u> | <u>214.480</u> |
| | | <u>362.421</u> | <u>214.480</u> |

Balance pr. 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 11.153.300 | 11.351.785 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>11.153.300</u> | <u>11.351.785</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>11.153.300</u> | <u>11.351.785</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>67.153</u> | <u>70.559</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>67.153</u> | <u>70.559</u> |
| Aktiver i alt | | <u>11.220.453</u> | <u>11.422.344</u> |

Balance pr. 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> kr. |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 2.545.924 | 2.183.503 |
| Egenkapital | 5 | <u>2.595.924</u> | <u>2.233.503</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 754.243 | 713.018 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>754.243</u> | <u>713.018</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.112.983 | 6.208.846 |
| Deposita | | 504.800 | 504.800 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>6.617.783</u> | <u>6.713.646</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 93.000 | 86.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.041.510 | 1.611.612 |
| Selskabsskat | | 61.226 | 29.898 |
| Anden gæld | | 56.767 | 34.667 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.252.503</u> | <u>1.762.177</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>7.870.286</u> | <u>8.475.823</u> |
| Passiver i alt | | <u>11.220.453</u> | <u>11.422.344</u> |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018 | 50.000 | 2.183.503 | 2.233.503 |
| Årets resultat | 0 | 362.421 | 362.421 |
| Egenkapital 31. december 2018 | 50.000 | 2.545.924 | 2.595.924 |

Noter til årsrapporten

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | <u>11.250</u> | <u>40.000</u> |
| | <u>11.250</u> | <u>40.000</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>51.534</u> | <u>153.723</u> |
| | <u>51.534</u> | <u>153.723</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 61.226 | 29.898 |
| Årets udskudte skat | <u>41.225</u> | <u>52.283</u> |
| | <u>102.451</u> | <u>82.181</u> |

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|------------------------------------------------|----------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2018 | 11.558.530 |
| Kostpris 31. december 2018 | 11.558.530 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 | 206.745 |
| Årets afskrivninger | 198.485 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2018 | 405.230 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | 11.153.300 |

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2018 | kr. 50.000 | kr. 50.000 |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |

Noter til årsrapporten

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 6 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018 | 713.018 | 660.735 |
| Hensat i året | 41.225 | 52.283 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018 | 754.243 | 713.018 |
| | | |
| Materielle anlægsaktiver | 754.243 | 713.018 |
| | 754.243 | 713.018 |

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Gæld | | Restgæld |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 1. januar 2018 | 31. december 2018 | Afdrag | efter 5 år |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.294.846 | 6.205.983 | 93.000 | 5.740.983 |
| Deposita | 504.800 | 504.800 | 0 | 0 |
| | 6.799.646 | 6.710.783 | 93.000 | 5.740.983 |

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet John Bjerre Invest ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.206, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 11.153.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.513 i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for bankgæld.