

**Ejendommen Sverigesvej 19 ApS**

**Sverigesvej 19  
8660 Skanderborg**

**CVR-nr. 38 75 26 42**

**Årsrapport for 2017**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 29/05 2018

---

**John Bjerre Pedersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	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 2017  
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 14. maj 2018

## 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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 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.

Horsens, den 14. maj 2018

### 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 erhvervsjendomme og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 214.480, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.233.503.

Selskabet er stiftet den 29. juni 2017 gennem en skattefri virksomhedsomdannelse. Selskabet er stiftet med tilbagevirkende kraft og 1. regnskabsår løber fra 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Sverigesvej 19 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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. 13.200 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>697.129</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(40.000)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>657.129</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(206.745)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>450.384</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(153.723)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>296.661</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(82.181)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>214.480</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>214.480</u>
		<b><u>214.480</u></b>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>11.351.785</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>11.351.785</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>11.351.785</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>70.559</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>70.559</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>11.422.344</u>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		2.183.503
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>2.233.503</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	713.018
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>713.018</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.208.846
Deposita		504.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>6.713.646</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	86.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.611.612
Selskabsskat		29.898
Anden gæld		34.667
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.762.177</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.475.823</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.422.344</u></b>
Eventualposter m.v.	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	1.969.023	0	2.019.023
Årets resultat	0	0	214.480	214.480
Overført fra overkurs ved emission	0	(1.969.023)	1.969.023	0
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>2.183.503</b>	<b>2.233.503</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2017</b>
	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	40.000
	<b>40.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	153.723
	<b>153.723</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	29.898
Årets udskudte skat	52.283
	<b>82.181</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
	<b>Grunde og byg-</b>
	<b>ninger</b>
Kostpris 1. januar 2017	11.500.000
Tilgang i årets løb	58.530
Kostpris 31. december 2017	11.558.530
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0
Årets afskrivninger	206.745
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	206.745
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>11.351.785</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2017</b>
	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000</b>

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	660.735
Hensat i året	52.283
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b>	<b>713.018</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.377.838	6.294.846	86.000	5.864.846
Deposita	504.800	504.800	0	0
	<b>6.882.638</b>	<b>6.799.646</b>	<b>86.000</b>	<b>5.864.846</b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualposter m.v.

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. 6.295, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 11.328.

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