

SVEJSTRUP EJENDOMME ApS
Blomstervej 60, 8381 Tilst

**Årsrapport for
perioden
1. januar til 31. december 2023**

CVR-nr. 41 37 29 31

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2024

Michael Baj Svejstrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	3
Balance 31. december	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SVEJSTRUP EJENDOMME 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 1. maj 2024

Direktion

Michael Baj Svejstrup
adm. direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet	SVEJSTRUP EJENDOMME ApS Blomstervej 60 8381 Tilst
	CVR-nr.: 41 37 29 31
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 19. maj 2020
	Regnskabsår: 4. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
Direktion	Michael Baj Svejstrup, adm. direktør

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		23.967	52.215
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-620.369</u>	<u>-593.362</u>
Resultat før finansielle poster		-596.402	-541.147
Finansielle omkostninger	1	<u>-93.890</u>	<u>-28.214</u>
Resultat før skat		-690.292	-569.361
Skat af årets resultat		<u>71.676</u>	<u>-7.834</u>
Årets resultat		<u>-618.616</u>	<u>-577.195</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-618.616</u>	<u>-577.195</u>
		<u>-618.616</u>	<u>-577.195</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>1.325.000</u>	<u>6.113.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.325.000</u>	<u>6.113.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.325.000</u>	<u>6.113.000</u>
Udskudt skatteaktiv		56.293	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>15.383</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>71.676</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>13.368</u>	<u>55.218</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>85.044</u>	<u>55.218</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.410.044</u></u>	<u><u>6.168.218</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-1.209.956	-591.340
Egenkapital		-1.169.956	-551.340
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.575.000	2.111.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	5.558
Anden gæld		5.000	4.603.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.580.000	6.719.558
Gældsforpligtelser i alt		2.580.000	6.719.558
Passiver i alt		1.410.044	6.168.218
Hovedaktivitet	3		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-591.340	-551.340
Årets resultat	0	-618.616	-618.616
Egenkapital 31. december 2023	40.000	-1.209.956	-1.169.956

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	28.992	26.960
Andre finansielle omkostninger	<u>64.898</u>	<u>1.254</u>
	<u>93.890</u>	<u>28.214</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		6.113.086
Tilgang i årets løb		95.239
Afgang i årets løb		<u>-4.627.450</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>1.580.875</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		-86
Årets værdireguleringer		<u>-255.789</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>-255.875</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>1.325.000</u>

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Investeringsejendomme omfatter 1 boliglejemål som er centralt beliggende i 6870 Ølgod.

Det samlede BBR-areal udgør 125 m² og porteføljen er dermed værdiansat til en gennemsnitlig værdi på kr. 10.600/m².

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til t.kr 53.

Den anvendte afkastsats for investeringsejendommene udgør 4,00% pr. 31.12.2023. En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 148.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

3 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og selskabet er derfor omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Ledelsen vil på selskabets generalforsamling redegøre for selskabets økonomiske stilling.

Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen vil blive reetableret gennem fremtidige overskud ved de nuværende aktiviteter.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SVEJSTRUP EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af vand og varme indgår ikke i lejeindtægter.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser 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.

Michael Baj Svejstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

adm. direktør

ID: a4eaf395-43b6-4f85-8b6e-6875a0e5bf37

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 06:51:24

Underskrevet med MitID



Michael Baj Svejstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

dirigent

ID: a4eaf395-43b6-4f85-8b6e-6875a0e5bf37

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 06:51:24

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a03e19HRUXw251751176

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.