

SVEJSTRUP EJENDOMME ApS
Blomstervej 60, 8381 Tilst

**Årsrapport for
perioden
1. januar til 31. december 2022**

CVR-nr. 41 37 29 31

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2023

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 | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 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 7. marts 2023

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 2022 |
| | Stiftet: 19. maj 2020 |
| | Regnskabsår: 3. regnskabsår |
| | Hjemsted: Aarhus |
| Direktion | Michael Baj Svejstrup, adm. direktør |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> DKK | <u>2021</u> DKK |
|--|-------------|------------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 52.215 | 33.897 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>-593.362</u> | <u>-11.411</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -541.147 | 22.486 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-28.214</u> | <u>-27.797</u> |
| Resultat før skat | | -569.361 | -5.311 |
| Skat af årets resultat | | <u>-7.834</u> | <u>1.168</u> |
| Årets resultat | | <u>-577.195</u> | <u>-4.143</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-577.195</u> | <u>-4.143</u> |
| | | <u>-577.195</u> | <u>-4.143</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> DKK | <u>2021</u> DKK |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | <u>6.113.000</u> | <u>2.800.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>6.113.000</u> | <u>2.800.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>6.113.000</u> | <u>2.800.000</u> |
| Udskudt skatteaktiv | | <u>0</u> | <u>2.510</u> |
| Tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>2.510</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>55.218</u> | <u>64.745</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>55.218</u> | <u>67.255</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>6.168.218</u></u> | <u><u>2.867.255</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> DKK | <u>2021</u> DKK |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | -591.340 | -14.145 |
| Egenkapital | | -551.340 | 25.855 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.111.000 | 2.808.000 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 5.558 | 1.400 |
| Anden gæld | | 4.603.000 | 5.000 |
| Deposita | | 0 | 27.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.719.558 | 2.841.400 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 6.719.558 | 2.841.400 |
| Passiver i alt | | 6.168.218 | 2.867.255 |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 40.000 | -14.145 | 25.855 |
| Årets resultat | 0 | -577.195 | -577.195 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 40.000 | -591.340 | -551.340 |

Noter

| | <u>2022</u> DKK | <u>2021</u> DKK |
|---|----------------------|----------------------|
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 26.960 | 27.470 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.254</u> | <u>327</u> |
| | <u>28.214</u> | <u>27.797</u> |

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | 2.811.411 |
| Tilgang i årets løb | 5.006.362 |
| Afgang i årets løb | -1.704.687 |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>6.113.086</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | -11.411 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | <u>11.325</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | <u>-86</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u><u>6.113.000</u></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. 12.120/m².

Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til t.kr 48.

Den anvendte afkastsats for investeringsejendommene udgør 3,20% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 205.

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

Der er ultimo regnskabsåret købt en ejendom i 8220 Brabrand til t.kr. 4.598, som forventes solgt igen i løbet af 2023.

Noter

3 Hovedaktivitet

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

4 Eventualposter

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 2022 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 fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

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: 10-03-2023 kl.: 09:19:34

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: 10-03-2023 kl.: 09:19:34

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 12ce88JYwrZ249553955

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.