

**SVEJSTRUP EJENDOMME ApS**  
**Blomstervej 60, 8381 Tilst**

---

**Årsrapport for  
perioden  
1. januar til 31. december 2021**

---

**CVR-nr. 41 37 29 31**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2022

---

Michael Svejstrup Olesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	3
Balance 31. december	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 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 29. juni 2022

### Direktion

Michael Svejstrup Olesen  
adm. direktør

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SVEJSTRUP EJENDOMME ApS Blomstervej 60 8381 Tilst
	CVR-nr.: 41 37 29 31
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 19. maj 2020
	Regnskabsår: 2. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
<b>Direktion</b>	Michael Svejstrup Olesen, adm. direktør

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

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>33.897</b>	<b>-4.133</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-11.411</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>22.486</b>	<b>-4.133</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-27.797</u>	<u>-8.339</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.311</b>	<b>-12.472</b>
Skat af årets resultat		<u>1.168</u>	<u>2.470</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-4.143</u></b>	<b><u>-10.002</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-4.143</u>	<u>-10.002</u>
		<b><u>-4.143</u></b>	<b><u>-10.002</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>2.800.000</u>	<u>2.811.411</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.800.000</u></b>	<b><u>2.811.411</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.800.000</u></b>	<b><u>2.811.411</u></b>
Udskudt skatteaktiv		2.510	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>2.470</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.510</u></b>	<b><u>2.470</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>64.745</u></b>	<b><u>4.117</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>67.255</u></b>	<b><u>6.587</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>2.867.255</u></u></b>	<b><u><u>2.817.998</u></u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-14.145	-10.002
<b>Egenkapital</b>		<b><u>25.855</u></b>	<b><u>29.998</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.808.000	2.783.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.400	0
Anden gæld		5.000	5.000
Deposita		27.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.841.400</u></b>	<b><u>2.788.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.841.400</u></b>	<b><u>2.788.000</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>2.867.255</u></u></b>	<b><u><u>2.817.998</u></u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	-10.002	29.998
Årets resultat	0	-4.143	-4.143
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>-14.145</b>	<b>25.855</b>



## Noter

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	27.470	8.000
Andre finansielle omkostninger	327	339
	<b>27.797</b>	<b>8.339</b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		2.811.411
Kostpris 31. december 2021		2.811.411
Værdireguleringer 1. januar 2021		0
Årets værdireguleringer		-11.411
Værdireguleringer 31. december 2021		-11.411
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b>2.800.000</b>
<b>3 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.		
<b>4 Eventualposter</b>		
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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

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.

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

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.

### 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 Svejstrup Olesen

Som adm. direktør  
PID: 9208-2002-2-605689124567  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 10:59:09  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Michael Svejstrup Olesen

Som dirigent  
PID: 9208-2002-2-605689124567  
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 10:59:09  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 7c166cKQmup247939393

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).