

**Ejendomsselskabet Svendsgade ApS**

**Møldrupvej 2, 8220 Brabrand**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 42 30 55 37**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2024.

---

Lars Bundgaard Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet Svendsgade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 3. april 2024

**Direktion**

Lars Bundgaard Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Svendsgade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Svendsgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Risskov, den 3. april 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

### **Knud Østrup**

statsautoriseret revisor  
mne9795

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Svendsgade ApS Møldrupvej 2 8220 Brabrand
	CVR-nr.: 42 30 55 37
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Bundgaard Larsen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Danmark

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 96.069 kr. mod 106.075 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.821 kr. mod 1.508 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

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

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>96.069</b>	<b>106.075</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-44.970	-43.508
<b>Driftsresultat</b>	<b>51.099</b>	<b>62.567</b>
Andre finansielle indtægter	95	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-45.993	-48.387
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.201</b>	<b>14.180</b>
3 Skat af årets resultat	-11.022	-12.672
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.821</b>	<b>1.508</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.508
Disponeret fra overført resultat	-5.821	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-5.821</b>	<b>1.508</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	5.311.512	5.356.482
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.311.512</u>	<u>5.356.482</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.311.512</u></b>	<b><u>5.356.482</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.851	0
Andre tilgodehavender	2.144	1.822
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>227</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.995</u>	<u>2.049</u>
Likvide beholdninger	<u>221.652</u>	<u>347.259</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>238.647</u></b>	<b><u>349.308</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.550.159</u></b>	<b><u>5.705.790</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	9.195	15.016
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>69.195</u></b>	<b><u>75.016</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.905.896	1.972.441
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.905.896</u>	<u>1.972.441</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	68.035	67.359
Modtagne forudbetalinger fra kunder	35.026	58.691
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.091	59.667
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.713.776
Gæld til associerede virksomheder	3.416.086	1.700.000
Selskabsskat	11.022	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	12.672
Anden gæld	28.808	46.168
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.575.068</u>	<u>3.658.333</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.480.964</u></b>	<b><u>5.630.774</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.550.159</u></b>	<b><u>5.705.790</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	60.000	13.508	73.508
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.508</u>	<u>1.508</u>
Egenkapital 1. januar 2023	60.000	15.016	75.016
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-5.821</u>	<u>-5.821</u>
	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>9.195</u></b>	<b><u>69.195</u></b>

**Noter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	<u>44.970</u>	<u>43.508</u>
	<b><u>44.970</u></b>	<b><u>43.508</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>45.993</u>	<u>48.387</u>
	<b><u>45.993</u></b>	<b><u>48.387</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>11.022</u>	<u>12.672</u>
	<b><u>11.022</u></b>	<b><u>12.672</u></b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	5.429.075	5.285.375
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>143.700</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>5.429.075</u></b>	<b><u>5.429.075</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-72.593	-29.085
Årets afskrivninger	<u>-44.970</u>	<u>-43.508</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-117.563</u></b>	<b><u>-72.593</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>5.311.512</u></b>	<b><u>5.356.482</u></b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>60.000</u></b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.973.931	68.035	1.905.896	1.669.563
	<b>1.973.931</b>	<b>68.035</b>	<b>1.905.896</b>	<b>1.669.563</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.949 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.312 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Svendsgade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

#### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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