



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Sejstrupvej Forvaltning ApS

Strandetvej 49
7840 Højslev

CVR-nr. 43 21 01 06
CVR no. 43 21 01 06

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023**
*Annual report for the period
1 January to 31 December 2023*
(2. regnskabsår)
(2nd Financial year)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9. februar 2024

*Adopted at the annual general meeting on 9
February 2024*

Hans Gert Friedrich Prinz von Preussen
dirigent
chairman

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

Table of contents

	Side Page
Påtegninger <i>Statements</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport <i>Auditor's report on compilation of the financial statements</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	4
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 <i>Income statement 1 January - 31 December 2023</i>	8
Balance 31. december 2023 <i>Balance sheet at 31 December 2023</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	11
Noter <i>Notes</i>	12

Disclaimer

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.



Ledelsespåtegning

Statement by management on the annual report

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Sejstrupvej Forvaltning ApS.

The executive board has today discussed and approved the annual report of Sejstrupvej Forvaltning ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2023 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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

In my opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

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

The financial statements have not been audited. Management considers the criteria for not auditing the financial statements to be met.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

Ørum, den 1. februar 2024
Ørum, 1 February 2024

Direktion
Executive board


Hans Gert Friedrich Prinz von
Preussen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport
Auditor's report on compilation of the financial statements

Til kapitalejeren i Sejstrupvej Forvaltning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Sejstrupvej Forvaltning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens ansvar.

To the Shareholder of Sejstrupvej Forvaltning ApS

We have compiled the financial statements of Sejstrupvej Forvaltning ApS for the financial year 1 January - 31 December 2023 based on the company's bookkeeping records and other information made available by management.

The financial statements comprises a statement by management, managements review, a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes.

We performed the engagement in accordance with ISRS 4410, Compilation Engagements.

We have applied our professional expertise to assist management in the preparation and presentation of the financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We complied with the relevant provisions of the Danish Act on Approved Auditors and with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), including principles relating to integrity, objectivity, professional competence and due care.

The financial statements and the accuracy and completeness of the information used to compile the financial statements are the management's responsibility.


Revisors erklæring om opstilling af årsrapport
Auditor's report on compilation of the financial statements

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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

As a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information provided by management for our compilation of the financial statements. Accordingly, we do not express an audit or a review conclusion on whether the financial statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Aabenraa, den 1. februar 2024
Aabenraa, 1 February 2024

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36
CVR no. 29 69 56 36



Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne34189
mne34189

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 49.606, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 18.245.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt selskabskapitalen og således omfattes af selskabslovens § 119. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening.

Business review

The company's main activity is investment in and rental of real estate, as well as related business.

Financial review

The company's income statement for the year ended 31 December 2023 shows a loss of DKK 49.606, and the balance sheet at 31 December 2023 shows negative equity of DKK 18.245.

The management is aware that the company has lost its share capital and is thus subject to section 119 of the Companies Act. The equity is expected to be restored through future earnings.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Sejstrupvej Forvaltning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

The annual report of Sejstrupvej Forvaltning ApS for 2023 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities, as well as provisions applying to reporting class C entities.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

Resultatopgørelsen

Income statement

Bruttofortjeneste

Gross profit

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

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Gross profit reflects an aggregation of revenue and other external expenses.

Nettoomsætning

Revenue

Indtægter fra udlejning af jord indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Income from land rental is recognised in the income statement, provided that the transfer of risk, usually on delivery to the buyer, has taken place and that the income can be measured reliably and is expected to be received.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Revenue is measured at the fair value of the agreed consideration, excluding VAT and other indirect taxes. Revenue is net of all types of discounts granted.

Andre eksterne omkostninger

Other external expenses

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og omkostninger vedr. ejendommen.

Other external expenses include expenses related to administration and costs related to the property.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Depreciation, amortisation and impairment of property, plant and equipment

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise the year's amortisation, depreciation and impairment of property, plant and equipment.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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:

Øvrige bygninger
Other buildings

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts that relate to the financial year. Net financials include interest income and expenses, liabilities and foreign currency transactions, amortisation of financial assets and liabilities and surcharges and allowances under the Danish Tax Prepayment Scheme, etc.

Balance sheet

Tangible assets

Items of land and buildings are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life. Land is not depreciated.

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use.

Straight-line depreciation is provided on the basis of the following estimated useful lives of the assets:

Brugstid <i>Useful life</i>	Restværdi <i>Residual value</i>
25 år	0 %
25 years	0 %

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise deposits at banks.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

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

Equity

Dividends

Proposed dividends are disclosed as a separate item under equity. Dividends are recognised as a liability when declared by the annual general meeting of shareholders.

Liabilities

Liabilities are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

Income statement 1 January - 31 December 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		31.087	23.474
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		-591	-591
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before net financials</i>		30.496	22.883
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		31	0
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		-80.133	-31.522
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		-49.606	-8.639
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-49.606	-8.639
		-49.606	-8.639

Balance 31. december 2023
Balance sheet at 31 December 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
<i>Assets</i>			
Grunde og bygninger		1.897.513	1.898.104
<i>Land and buildings</i>			
Materielle anlægsaktiver		<u>1.897.513</u>	<u>1.898.104</u>
<i>Tangible assets</i>			
Anlægsaktiver i alt		<u>1.897.513</u>	<u>1.898.104</u>
<i>Total non-current assets</i>			
Likvide beholdninger		<u>38.767</u>	<u>22.408</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver i alt		<u>38.767</u>	<u>22.408</u>
<i>Total current assets</i>			
Aktiver i alt		<u><u>1.936.280</u></u>	<u><u>1.920.512</u></u>
<i>Total assets</i>			

Balance 31. december 2023
Balance sheet at 31 December 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		40.000	40.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-58.245	-8.639
Egenkapital <i>Equity</i>		<u>-18.245</u>	<u>31.361</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		1.204.029	1.213.377
Langfristede gældsforpligtelser <i>Total non-current liabilities</i>	2	<u>1.204.029</u>	<u>1.213.377</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of long-term debt</i>	2	22.300	37.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		10.000	10.289
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to shareholders and management</i>		706.453	624.825
Anden gæld <i>Other payables</i>		11.743	3.160
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Total current liabilities</i>		<u>750.496</u>	<u>675.774</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities</i>		<u>1.954.525</u>	<u>1.889.151</u>
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>		<u><u>1.936.280</u></u>	<u><u>1.920.512</u></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern) <i>Uncertainty about the continued operation (going concern)</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgages and collateral</i>	3		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023 <i>Equity at 1 January 2023</i>	40.000	-8.639	31.361
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-49.606	-49.606
Egenkapital 31. december 2023 <i>Equity at 31 December 2023</i>	40.000	-58.245	-18.245

Noter Notes

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern) *Uncertainty about the continued operation (going concern)*

Selskabets egenkapital er negativ med t.kr. 18. Selskabets fortsatte drift er således betinget af, at der er tilstrækkeligt likviditetsberedskab. Selskabet er finansieret af kapitalejeren, og det forventes ikke, at denne finansiering tilbagekaldes. Regnskabet aflægges således under forudsætning af fortsat drift.

The company's equity is negative by DKK 18. The continued operation of the company is therefore contingent upon having sufficient liquidity reserves. The company is financed by the equity owner, and it is not expected that this financing will be revoked. The financial statements are prepared on the basis of the company's ability to continue as a going concern.

2 Langfristede gældsforpligtelser *Long term debt*

	Gæld 1. januar 2023 <i>Debt at 1 January 2023</i>	Gæld 31. december 2023 <i>Debt at 31 December 2023</i>	Afdrag næste år <i>Instalment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	1.250.877	1.226.329	22.300	1.116.324
	1.250.877	1.226.329	22.300	1.116.324

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.226, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.898.

Land and buildings at a carrying amount of DKK 1.898 thousand at 31. december 2023 have been provided as security for mortgage debt totalling DKK 1.226 thousand.