



**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  
16. marts til 31. december 2022**

*Annual report for the period  
16 March to 31 December 2022*

**(1. regnskabsår)  
(1st Financial year)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. juni 2023

*Adopted at the annual general meeting on 20  
June 2023*

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*

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Påtegninger</b> <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
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's review</i>	
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	4
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	5
Resultatopgørelse 16. marts - 31. december 2022 <i>Income statement 16 March 2022 - 31 December 2022</i>	8
Balance 31. december 2022 <i>Balance sheet at 31 December 2022</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 16. marts - 31. december 2022 for Sejstrupvej Forvaltning ApS.

The executive board has today discussed and approved the annual report of Sejstrupvej Forvaltning ApS for the financial year 16 March - 31 December 2022.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. marts - 31. december 2022.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2022 and of the results of the company's operations for the financial year 16 March - 31 December 2022.

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 15. marts 2023

*Ørum, 15 March 2023*

**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 16. marts - 31. december 2022 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 16 March - 31 December 2022 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.

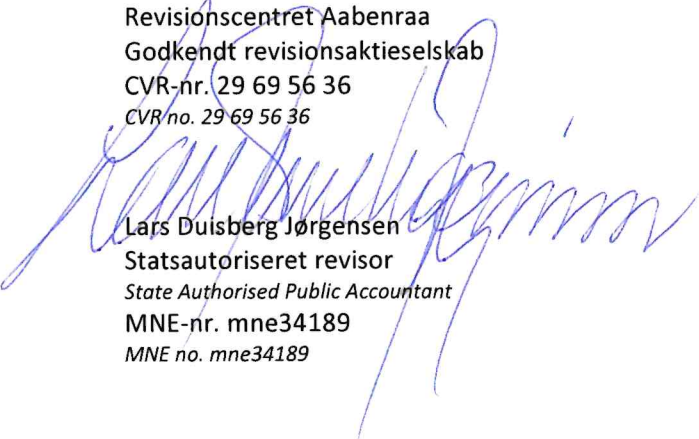
**Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**  
*Auditor's report on compilation of the financial statements*

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 15. marts 2023  
*Aabenraa, 15 March 2023*

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

A large, stylized handwritten signature in blue ink, which appears to read "Lars Duisberg Jørgensen".

Lars Duisberg Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne34189  
*MNE no. 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 2022 udviser et underskud på kr. 8.639, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 31.361.

### **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 2022 shows a loss of kr. 8.639, and the balance sheet at 31 December 2022 shows equity of kr. 31.361.

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for Sejstrupvej Forvaltning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

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

#### Nettoomsætning

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.

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

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

The annual report of Sejstrupvej Forvaltning ApS for 2022 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.

As 2022 is the company's first reporting period, no comparatives have been presented.

### Income statement

#### Gross profit

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

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

#### Revenue

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.

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.

#### Other external expenses

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

#### Amortisation, depreciation and impairment losses

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.

### 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.

### 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*

### 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.

### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to the profit/loss for the year and directly in equity as regards the portion that relates to entries directly in equity.

### 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 %



## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netto-realiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

#### Gældsforpligtelser

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

### Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise deposits at banks.

### 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.

#### Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivables are recognised in the balance sheet as the estimated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method in respect of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities and their tax base, calculated on the basis of the planned use of the asset and settlement of the liability, respectively. Deferred tax is measured at net realisable value.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable in the respective countries at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax adjustments resulting from changes in tax rates are recognised in the income statement, with the exception of items taken directly to equity.

### Liabilities

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

**Resultatopgørelse 16. marts - 31. december 2022**  
*Income statement 16 March 2022 - 31 December 2022*

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

**Balance 31. december 2022**  
*Balance sheet at 31 December 2022*

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>16/3-22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
Grunde og bygninger		1.898.104	0
<i>Land and buildings</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.898.104</u>	<u>0</u>
<i>Tangible assets</i>			
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.898.104</u>	<u>0</u>
<i>Total non-current assets</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>22.408</u>	<u>40.000</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>22.408</u>	<u>40.000</u>
<i>Total current assets</i>			
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.920.512</u></u>	<u><u>40.000</u></u>
<i>Total assets</i>			

**Balance 31. december 2022**  
*Balance sheet at 31 December 2022*

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>16/3-22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		40.000	40.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-8.639	0
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		<u><b>31.361</b></u>	<u><b>40.000</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		1.213.377	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Total non-current liabilities</i>	1	<u><b>1.213.377</b></u>	<u><b>0</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of long-term debet</i>	1	37.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		10.289	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to shareholders and management</i>		624.825	0
Anden gæld <i>Other payables</i>		3.160	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Total current liabilities</i>		<u><b>675.774</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <i>Total liabilities</i>		<u><b>1.889.151</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Passiver i alt</b> <i>Total equity and liabilities</i>		<u><u><b>1.920.512</b></u></u>	<u><u><b>40.000</b></u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgages and collateral</i>	2		

## Egenkapitaloppførelse

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 16. marts 2022 <i>Equity at 16 March 2022</i>	40.000	0	40.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-8.639	-8.639
<b>Egenkapital 31. december 2022</b> <i>Equity at 31 December 2022</i>	<b>40.000</b>	<b>-8.639</b>	<b>31.361</b>

## Noter

### Notes

#### 1 Langfristede gældsforpligtelser

##### Long term debt

	Gæld 16. marts 2022 <i>Debt at 16 March 2022</i>	Gæld 31. december 2022 <i>Debt at 31 December 2022</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>	0	1.250.877	37.500	1.069.000
	<b>0</b>	<b>1.250.877</b>	<b>37.500</b>	<b>1.069.000</b>

#### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### Mortgages and collateral

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.251, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.898.

*Land and buildings at a carrying amount of DKK 1.898 thousand at 31. december 2022 have been provided as security for mortgage debt totalling DKK 1.251 thousand.*