



## Svalehøjvej 13, Ølstykke ApS

Svalehøjvej 13  
3650 Ølstykke  
CVR-nr. 62633417

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.06.2020

---

**Henning Aage Aastrup Sørensen**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2019                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2019                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019                           | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Svalehøjvej 13, Ølstykke ApS

Svalehøjvej 13

3650 Ølstykke

CVR-nr.: 62633417

Hjemsted: Egedal

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Henning Aage Aastrup Sørensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Svalehøjvej 13, Ølstykke ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 09.06.2020

**Direktion**

**Henning Aage Aastrup Sørensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Svalehøjvej 13, Ølstykke ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Svalehøjvej 13, Ølstykke ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 09.06.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

### **Rasmus Villadsen Madsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45822

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2019

|  | Note | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.     |
|--|------|----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                            |      | <b>750.390</b> | <b>355.459</b>  |
| Af- og nedskrivninger                                    |      | (123.136)      | (123.136)       |
| <b>Driftsresultat</b>                                    |      | <b>627.254</b> | <b>232.323</b>  |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |      | 13.262         | 3.870           |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder    |      | (25.333)       | (8.675)         |
| Andre finansielle omkostninger                           |      | (127.499)      | (296.791)       |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |      | <b>487.684</b> | <b>(69.273)</b> |
| Skat af årets resultat                                   | 1    | (107.670)      | 15.234          |
| <b>Årets resultat</b>                                    |      | <b>380.014</b> | <b>(54.039)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |      |                |                 |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret                       |      | 300.000        | 400.000         |
| Overført resultat  |      | 80.014         | (454.039)       |
| <b>Resultatdisponering</b>                               |      | <b>380.014</b> | <b>(54.039)</b> |



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

|  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 5.564.772        | 5.470.756        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 2    | <b>5.564.772</b> | <b>5.470.756</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>5.564.772</b> | <b>5.470.756</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 1.305.870        | 355.461          |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |      | 0                | 24.834           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 15.469           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.321.339</b> | <b>380.295</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>774.631</b>   | <b>1.552.436</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>2.095.970</b> | <b>1.932.731</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>7.660.742</b> | <b>7.403.487</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 200.000          | 200.000          |
| Reserve for opskrivninger                     |      | 1.431.037        | 1.478.957        |
| Overført overskud eller underskud             |      | 151.049          | 23.115           |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret         |      | 300.000          | 400.000          |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>2.082.086</b> | <b>2.102.072</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 500.000          | 443.600          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>500.000</b>   | <b>443.600</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 3.868.211        | 4.053.130        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 3    | <b>3.868.211</b> | <b>4.053.130</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3    | 187.527          | 184.473          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 15.000           | 15.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 942.387          | 541.888          |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 51.270           | 0                |
| Anden gæld                                    |      | 14.261           | 63.324           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.210.445</b> | <b>804.685</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>5.078.656</b> | <b>4.857.815</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>7.660.742</b> | <b>7.403.487</b> |
| Eventualforpligtelser                         | 4    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 5    |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse for 2019

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>opskrivninger<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 200.000                        | 1.478.957                           | 23.115   | 400.000  | 2.102.072        |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0                              | 0                                   | 0  | (400.000)  | (400.000)        |
| Overført til reserver     | 0                              | (47.920)                            | 47.920   | 0  | 0                |
| Årets resultat            | 0                              | 0                                   | 80.014   | 300.000  | 380.014          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>200.000</b>                 | <b>1.431.037</b>                    | <b>151.049</b>                                 | <b>300.000</b>                                     | <b>2.082.086</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                         | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.     |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| Aktuel skat             | 51.270         | (24.834)        |
| Ændring af udskudt skat | 56.400         | 9.600           |
|                         | <b>107.670</b> | <b>(15.234)</b> |

## 2 Materielle aktiver

|  | Grunde<br>og bygninger<br>kr. |
|--|-------------------------------|
| Kostpris primo   | 6.820.171                     |
| Tilgange   | 217.152                       |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                 | <b>7.037.323</b>              |
| Opskrivninger primo                                    | 3.071.818                     |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                            | <b>3.071.818</b>              |
| Af- og nedskrivninger primo                            | (4.421.233)                   |
| Årets afskrivninger                                    | (123.136)                     |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                    | <b>(4.544.369)</b>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                    | <b>5.564.772</b>              |
| Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet | 2.547.242                     |

## 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2019<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2018<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2019<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 187.527   | 184.473   | 3.868.211                                     |
|                                | <b>187.527</b>                                    | <b>184.473</b>                                    | <b>3.868.211</b>                              |

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Haas Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 9.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.619 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter husleje, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægt. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |       |
|---|-------|
| Bygninger                               | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.