



# RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3  
2630 Taastrup  
T + 45 43 99 92 92  
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Svitzer Andersen Ejendomme ApS

Viggatorp 1, Ganløse Mørke, 3660 Stenløse

CVR-nr. 42 41 14 50

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2025.

---

Rasmus Svitzer Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Svitzer Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stenløse, den 18. juni 2025

### **Direktion**

Anders Joachim Svitzer Andersen  
direktør

Rasmus Svitzer Andersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Svitzer Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Svitzer Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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.

Taastrup, den 18. juni 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Schnack-Petersen

statsautoriseret revisor  
mne48507

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Svitzer Andersen Ejendomme ApS Viggatorp 1 Ganløse Mørke 3660 Stenløse
	CVR-nr.: 42 41 14 50 Stiftet: 20. maj 2021 Hjemsted: Egedal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Joachim Svitzer Andersen, direktør Rasmus Svitzer Andersen, direktør
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kingosvej 3 2630 Taastrup
<b>Modervirksomhed</b>	A. J. S. A. ApS R.S.A. HOLDING ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Svitzer Andersen Ejendomme 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens primære drift, afholdt i årets løb.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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:

	Brugstid
Bygninger	100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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, 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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>71.670</b>	<b>57.528</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-20.814	-20.814
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>50.856</b>	<b>36.714</b>
Andre finansielle indtægter	66	0
Øvrige finansielle omkostninger	-170.432	-17.623
<b>Resultat før skat</b>	<b>-119.510</b>	<b>19.091</b>
Skat af årets resultat	0	-8.778
<b>Årets resultat</b>	<b>-119.510</b>	<b>10.313</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	10.313
Disponeret fra overført resultat	-119.510	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-119.510</b>	<b>10.313</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	2.434.238	2.455.052
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.434.238</u>	<u>2.455.052</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.434.238</u></b>	<b><u>2.455.052</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	16.000	1.688
Tilgodehavender i alt	<u>16.000</u>	<u>1.688</u>
Likvide beholdninger	1.536	24.494
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.536</u></b>	<b><u>26.182</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.451.774</u></b>	<b><u>2.481.234</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-99.820	19.690
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-49.820</b></u>	<u><b>69.690</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.244.702	1.337.999
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.244.702</u>	<u>1.337.999</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	47.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	589	545
	Gæld til kapitalinteressere	892.772	0
	Anden gæld	316.531	1.073.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.256.892</u>	<u>1.073.545</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>2.501.594</b></u>	<u><b>2.411.544</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>2.451.774</b></u>	<u><b>2.481.234</b></u>
<b>1</b>	<b>Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	19.690	69.690
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-119.510</u>	<u>-119.510</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-99.820</u></b>	<b><u>-49.820</u></b>

## Noter

	2024	2023
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet har bestået af udlejning af beboelsesejendom.		
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.517.494	2.517.494
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.517.494</b>	<b>2.517.494</b>
Af- og nedskrivninger primo	-62.442	-41.628
Årets afskrivninger	-20.814	-20.814
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-83.256</b>	<b>-62.442</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.434.238</b>	<b>2.455.052</b>
<b>3. Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>
	<b>31/12 2024</b>	<b>31/12 2024</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.291.702	47.000
	<b>1.291.702</b>	<b>1.244.702</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.056 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.779 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.