

**Sylvest Ejendoms Invest ApS**Teknikvej 27  
5260 Odense S

CVR nr. 38 88 56 42

**Årsrapport 2024****Godkendt på generalforsamlingen  
den 2025**

---

**Jesper Sylvest  
Dirigent**

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning..... 7

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

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 11

Balance..... 12

Egenkapitalopgørelse..... 14

Noter..... 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Sylvest Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. juni 2025

Direktion

**Jesper Sylvest**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Sylvest Ejendoms Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sylvest Ejendoms Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense, den 2. juni 2025

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**

**Klaus Arvad Johansen**  
Registreret revisor  
mne11348

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Sylvest Ejendoms Invest ApS  
Teknikvej 27  
5260 Odense S

Telefon: 66 16 09 19  
E-mail: bogholderi@sylvestbiler.dk

CVR-nr.: 38 88 56 42  
Stiftet: 28. august 2017  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jesper Sylvest

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med udlejning af erhvervsejendomme samt i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Sylvest Ejendoms Invest ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 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/andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER**

	2024	2023
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>935.472</b>	<b>773.501</b>
1 Personalemkostninger .....	0	0
Afskrivninger.....	-71.140	-62.787
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>864.332</b>	<b>710.714</b>
Andre finansielle indtægter .....	63	10
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	0	-90.000
Andre finansielle omkostninger .....	-723.603	-519.817
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>140.792</b>	<b>100.907</b>
Beregnete skatter.....	-31.097	-20.890
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>109.695</b>	<b>80.017</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	109.695	80.017
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>109.695</b>	<b>80.017</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2024	2023
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	15.056.509	10.823.429
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	227.550	225.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>15.284.059</b>	<b>11.048.729</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>15.284.059</b>	<b>11.048.729</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	42.813
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	45.606	0
Selskabsskat .....	11.539	57.948
Andre tilgodehavender .....	150.155	10.161
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>207.300</b>	<b>110.922</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.051</b>	<b>6.753</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>208.351</b>	<b>117.675</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>15.492.410</b>	<b>11.166.404</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2024	2023
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	253.378	143.683
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>303.378</b>	<b>193.683</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	121.474	78.838
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>121.474</b>	<b>78.838</b>
Prioritetsgæld.....	10.333.730	8.316.376
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>10.333.730</b>	<b>8.316.376</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	550.000	400.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.463.292	1.021.507
Anden gæld.....	114.000	156.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.606.536	1.000.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.733.828</b>	<b>2.577.507</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>15.067.558</b>	<b>10.893.883</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>15.492.410</b>	<b>11.166.404</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	143.683	63.666
Årets resultat.....	109.695	80.017
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>253.378</b>	<b>143.683</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>303.378</b>	<b>193.683</b>

## NOTER

	2024	2023
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	<u>1</u>	<u>0</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	10.883.730	550.000	6.075.000
	<u>10.883.730</u>	<u>550.000</u>	<u>6.075.000</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Sylvest Biler Holding ApS, CVR nr. 37 13 87 97, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Teknikvej 27	6.850.000	15.056.509

Til sikkerhed for mellemværende med Nordfyns Bank er tinglyst ejer- og løsøre pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Teknikvej 27	7.500.000	15.056.509

2. juni 2025

KJ/FH/CC/1

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Jesper Sylvest

Navn returneret af MitId: Jesper Sylvest Hansen  
Direktør  
ID: 72758bdb-f1ea-47b6-9a70-2e80ea868142  
IP-adresse: 5.103.14.178:52084  
Dato for underskrift: 02-06-2025 13:32:06 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Klaus Arvad Johansen

Navn returneret af MitId: Klaus Arvad Johansen  
Revisor  
ID: c88ed28f-2687-456f-ae8b-8cfb3ed46710  
IP-adresse: 5.103.13.62:31977  
Dato for underskrift: 02-06-2025 13:33:10 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jesper Sylvest

Navn returneret af MitId: Jesper Sylvest Hansen  
Dirigent  
ID: 72758bdb-f1ea-47b6-9a70-2e80ea868142  
IP-adresse: 5.103.14.178:25256  
Dato for underskrift: 02-06-2025 13:55:53 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document has esignatur Agreement-ID: 914b16zzmjW252592998

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).