

---

# K. Sylvest Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 39583259**

Sankt Clara Vej 46  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/02/2024**

---

**Kenneth Sylvest**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K. Sylvest Ejendomme ApS  
Sankt Clara Vej 46  
4000 Roskilde  
e-mailadresse: tojeksperten@mail.dk  
CVR-nr.: 39583259  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** Revision Ryttergaarden P/S  
Rytterkær 2  
4000 Roskilde  
DK Danmark  
CVR-nr.: 36908114  
P-enhed: 1020441689

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for K. Sylvest Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Roskilde, den 07/02/2024

## **Direktion**

Kenneth Sylvest

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K. Sylvest Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. Sylvest Ejendomme ApS for året 2023 på grundlag af de oplysninger De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med internationalstandard om beslægtede opgaver (ISRS) 4410DK, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentation af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Roskilde, den 07/02/2024

Revision Ryttergaarden P/S  
CVR-nr.: 36908114  
Claus Nielsen, mne1770  
Reg. revisor HD (R)

# Ledelsesberetning

## Aktivitet

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

## Usædvanlige forhold

Ingen.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

## Økonomisk udvikling

Selskabet er stiftet pr. 19.05.2018

Årets resultat udgør kr. 155.764

Egenkapitalen pr. 31.12.2023 sammensætter sig således:

Anpartskapital	50.000
Overført resultat	9.155.558
Andre reserver	200.000
	9.405.558

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2023 og den økonomiske stilling pr. 31. december 2023.

## Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. (af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget for tekniske anlæg er kostpris. Der afskrives over 5-8 år. Restværdi 0%.

Afskrivningsgrundlaget for bygninger er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Der afskrives over 50 år. Det er vurderet, at restværdien er 70%.

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

**Tilgodehavender**

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

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Likvider**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

**Skyldig skat 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 regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og 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.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>553.072</b>	<b>496.753</b>
Personaleomkostninger		-131.180	-125.291
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-128.949	-98.810
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>292.943</b>	<b>272.652</b>
Andre finansielle indtægter		75.719	752.040
Øvrige finansielle omkostninger		-179.724	-367.479
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>188.938</b>	<b>657.213</b>
Skat af årets resultat	1	-33.174	-106.852
<b>Årets resultat</b>		<b>155.764</b>	<b>550.361</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	
Overført resultat		-44.236	
<b>I alt</b>		<b>155.764</b>	

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		10.746.026	10.626.280
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		441.780	219.934
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>11.187.806</b>	<b>10.846.214</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.187.806</b>	<b>10.846.214</b>
Andre tilgodehavender		45.000	225.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>45.000</b>	<b>225.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.077.018	2.264.054
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>1.077.018</b>	<b>2.264.054</b>
Likvide beholdninger		391.929	19.998
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.513.947</b>	<b>2.509.052</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.701.753</b>	<b>13.355.266</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		9.155.558	9.199.794
Forslag til udbytte		200.000	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>9.405.558</b>	<b>9.449.794</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.895.380	2.895.380
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.895.380</b>	<b>2.895.380</b>
Gæld til banker		0	497.237
Skyldig selskabsskat		31.988	106.964
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		351.627	370.491
Periodeafgrænsningsposter		17.200	35.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>400.815</b>	<b>1.010.092</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.296.195</b>	<b>3.905.472</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.701.753</b>	<b>13.355.266</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	9.199.794	200.000	9.449.794
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-44.236	200.000	155.764
Egenkapital, ultimo	50.000	9.155.558	200.000	9.405.558

Der har ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	31.988	106.964
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	1.186	-112
	<u>33.174</u>	<u>106.852</u>
Den udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>0</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre Anlæg mv.</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	10.744,038	359.900	11.103.938
Tilgang	168.695	811.780	980.475
Afgang	0	-649.900	-649.900
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>10.912.733</u></b>	<b><u>521.780</u></b>	<b><u>11.434.513</u></b>
Af- og nedskrivning primo	117.758	139.966	257.724
Årets afskrivning	48.949	80.000	128.949
Tilbageførsel ved afgang	0	-139.966	-139.966
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>166.707</u></b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>246.707</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>10.746.026</u></b>	<b><u>441.780</u></b>	<b><u>11.187.806</u></b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er nom. tkr. 5.451 pant i selskabets ejendomme, som er bogført til tkr. 10.626.

Forfalden gæld mellem 1-5 år: 0 kr. Efter 5 år forfald 2.895.380 kr.

#### **4. Oplysning om ejerskab**

##### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende kapitalejer med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kenneth Sylvest, Roskilde

##### **Nærtstående parter**

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshaver og direktør.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.

#### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**

1