

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Skovgaard & Frydensberg Holding ApS

Havneholmen 42, 2. tv.
1561 København V

Årsrapport 1/10 2018 - 30/9 2019

21. regnskabsår

CVR-nr : 21 21 14 00

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 24. januar 2020

Poul Skovgaard
Dirigent
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/10 2018 - 30/9 2019	10
Balance pr. 30. september 2019	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Skovgaard & Frydensberg Holding ApS
Havneholmen 42, 2. tv.
1561 København V

CVR-nr.: 21 21 14 00

Regnskabsår: 1/10 2018 - 30/9 2019

Direktion

Poul Skovgaard
Inge Frydensberg

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

Erklæringsgivende

revisor: Michel Mandrup

Tilknyttede virksomheder

Skovgaard & Frydensberg Produktion ApS, København

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/10 2018 - 30/9 2019, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2020

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Poul Skovgaard

Inge Frydensberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Skovgaard & Frydensberg Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovgaard & Frydensberg Holding ApS for regnskabsåret 1/10 2018 - 30/9 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Kgs. Lyngby, den 24. januar 2020
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er holdingselskab og udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Fritagelse for udarbejdelse af koncernregnskab jf. årsregnskabslovens § 110

Da koncernen ikke overskrider to af de i årsregnskabslovens § 110 opregnede størrelseskriterier, udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/Bruttotab

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede 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/omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Afkastkrav/Bruttogleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Standard	kr. 1.740	3.75%

Nettogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejerer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbytte indregnes i resultatopgørelsen på deklareringsstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/10 2018 - 30/9 2019

<u>Note</u>	2018/2019	2017/2018
Bruttofortjeneste/Bruttotab	19.395	-8.558
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-109.660	0
Resultat af primær drift	-90.265	-8.558
1 Finansielle indtægter	0	5.469
2 Finansielle omkostninger	-21.641	-10.875
Resultat før skat	-111.906	-13.964
Skat af årets resultat	24.619	2.571
Årets resultat	-87.287	-11.393
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	105.800
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	108.000	0
Overført resultat	-195.287	-117.193
Disponeret i alt	-87.287	-11.393

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver
pr. 30. september 2019

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	1.225.000	1.334.660
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1.225.000	1.334.660
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	125.000	125.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	125.000	125.000
Anlægsaktiver i alt	1.350.000	1.459.660
3 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	79.319	120.469
Andre tilgodehavender	24.125	0
Periodeafgrænsningsposter	458	3.817
Tilgodehavender i alt	103.902	124.286
Omsætningsaktiver i alt	103.902	124.286
Aktiver i alt	1.453.902	1.583.946

**Balance - Passiver
pr. 30. september 2019**

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Egenkapital		
Selskabskapital	212.000	212.000
Overført resultat	76.007	271.294
Forslag til udbytte	108.000	105.800
Egenkapital i alt	396.007	589.094
4 Langfristede gældsforpligtigelser		
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7.512	58.740
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	7.512	58.740
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	795.441	816.753
Modtagne forudbetalinger fra kunder	314	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	185.888	109.359
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	58.740	0
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	1.050.383	936.112
Gældsforpligtigelser i alt	1.057.895	994.852
Passiver i alt	1.453.902	1.583.946
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

2018/2019

Note**1 Finansielle indtægter**

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0.

2 Finansielle omkostninger

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 6.

3 Omsætningssaktiver

I regnskabsposterne Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 18 efter 1 år.

4 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.

5 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30 september 2019 udgør t.kr. 795 er der deponeret ejerpantebrev på nom. 215.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.225.

6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Inge Marie Frydensberg

Direktør

På vegne af: Skovgaard & Frydensberg Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-010463003150

IP: 79.158.xxx.xxx

2020-01-27 09:49:17Z

NEM ID 

Poul Skovgaard

Ledelse og dirigent

På vegne af: Skovgaard & Frydensberg Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-819804967963

IP: 79.158.xxx.xxx

2020-01-27 10:02:29Z

NEM ID 

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-01-27 10:44:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 020LW-N2NOE-Z3FIN-EIQ25-8MGZ8-A64LT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>