

# 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 2021 - 30/9 2022

24. regnskabsår

CVR-nr : 21 21 14 00

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 21. november 2022  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Poul Skovgaard  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Indholdsfortegnelse                              | 1           |
| Selskabsoplysninger                              | 2           |
| Ledelsespåtegning                                | 3           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 4           |
| Ledelsesberetning                                | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 6           |
| Resultatopgørelse for året 1/10 2021 - 30/9 2022 | 10          |
| Balance pr. 30. september 2022                   | 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 2021 - 30/9 2022

---

**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 2021 - 30/9 2022, 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 21. november 2022  
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 2021 - 30/9 2022 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 21. november 2022  
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.

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

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

#### Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

##### Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

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

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

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

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoleje:

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 markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelse udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens 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 nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbytte indregnes i resultatopgørelsen på deklareringsdatoen.

### **Omsætningsaktiver**

#### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

#### **Forslag til udbytte for regnskabsåret**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

#### **Gældsforpligtelser - i øvrigt**

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

#### **Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende**

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende 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 2021 - 30/9 2022**

| <u>Note</u>                                     | <u>2021/2022</u> | <u>2020/2021</u> |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        | <b>23.349</b>    | 25.737           |
| Dagsværdiregulering af investeringsaktiver      | <b>53.000</b>    | 143.000          |
| <b>Resultat af primær drift</b>                 | <b>76.349</b>    | 168.737          |
| 1 Andre finansielle omkostninger                | <b>-41.533</b>   | -32.587          |
| <b>Resultat før skat</b>                        | <b>34.816</b>    | 136.150          |
| Skat af årets resultat                          | <b>-7.652</b>    | -29.934          |
| <b>Årets resultat</b>                           | <b>27.164</b>    | 106.216          |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>     |                  |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | <b>0</b>         | 113.000          |
| Overført overskud eller underskud               | <b>27.164</b>    | -6.784           |
| <b>Disponeret i alt</b>                         | <b>27.164</b>    | 106.216          |

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver**  
**pr. 30. september 2022**

| <u>Note</u>                                  | <u>2021/2022</u>        | <u>2020/2021</u>        |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |                         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |                         |                         |
| 2 Investeringsejendomme                      | 1.412.000               | 1.359.000               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <u>1.412.000</u>        | <u>1.359.000</u>        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |                         |                         |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | <u>125.000</u>          | <u>125.000</u>          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <u>125.000</u>          | <u>125.000</u>          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>1.537.000</u>        | <u>1.484.000</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |                         |                         |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 130.007                 | 92.817                  |
| Andre tilgodehavender                        | <u>9.030</u>            | <u>0</u>                |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <u>139.037</u>          | <u>92.817</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>139.037</u>          | <u>92.817</u>           |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <u><u>1.676.037</u></u> | <u><u>1.576.817</u></u> |

**Balance - Passiver**  
**pr. 30. september 2022**

| <u>Note</u>   | <u>2021/2022</u> | <u>2020/2021</u> |
|---|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>  |                  |                  |
| Virksomhedskapital  | 212.000          | 212.000          |
| Overført overskud eller underskud   | 65.727           | 151.563          |
| <b>Egenkapital i alt</b>  | <b>277.727</b>   | <b>363.563</b>   |
| <b>Hensatte forpligtigelser</b>   |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat   | 17.015           | 5.355            |
| <b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>                                       | <b>17.015</b>    | <b>5.355</b>     |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>                                  |                  |                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   | 944.601          | 616.626          |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 59.561           | 45.914           |
| <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>                              | <b>1.004.162</b> | <b>662.540</b>   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>                                    |                  |                  |
| Gæld til kreditinstitutter  | 355.831          | 533.187          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   | 314              | 314              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    | 12.000           | 11.500           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 8.988            | 358              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>                              | <b>377.133</b>   | <b>545.359</b>   |
| <b>Gældsforpligtigelser i alt</b>   | <b>1.381.295</b> | <b>1.207.899</b> |
| <b>Passiver i alt</b>   | <b>1.676.037</b> | <b>1.576.817</b> |
| <b>4 Sikkerheder og pantsætninger</b>                                       |                  |                  |
| <b>5 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver</b>                         |                  |                  |

## Noter til årsregnskabet

2021/2022

---

### Note

**1 Andre finansielle omkostninger**

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 31

**2 Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi ifølge anvendt regnskabspraksis, på følgende grundlag.

Afkastkrav/Bruttoleje:

*Boligejendomme*

|           | <u>Beliggenhed/Stand</u> | <u>Bruttoleje pr. kvm</u> | <u>Afkastkrav</u> |
|-----------|--------------------------|---------------------------|-------------------|
| København | Sekundær                 | kr. 1.742                 | 3,00%             |

**3 Langfristede gældsforpligtigelser**

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

**4 Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 356 er der deponeret ejerpantebrev på nom. t.kr. 215 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.412.

**5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Poul Skovgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Poul Skovgaard  
Direktør  
På vegne af Skovgaard & Frydensberg Holding ApS  
ID: e45fce90-c6e5-445f-8dcc-12371a9a523f  
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2022 kl.: 16:05:21  
Underskrevet med MitID



## Poul Skovgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Poul Skovgaard  
Dirigent  
På vegne af Skovgaard & Frydensberg Holding ApS  
ID: e45fce90-c6e5-445f-8dcc-12371a9a523f  
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2022 kl.: 16:05:21  
Underskrevet med MitID



## Inge Marie Frydensberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Inge Marie Frydensberg  
Direktør  
På vegne af Skovgaard & Frydensberg Holding ApS  
ID: 79b7cece-234d-4620-8c65-0c24722a1a79  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2022 kl.: 09:00:48  
Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Michel Mandrup  
Registreret revisor  
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S  
ID: 1264770876670  
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2022 kl.: 10:50:44  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 13310eSsUJZ248770615

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).