

---

# ***Slavensky Ejendomme ApS***

Storgade 29 A, 4180 Sorø

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 29 01 05 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/6 2021

Kasper Slavensky  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Slavensky Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 17. juni 2021

## Direktion

Kasper Slavensky

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Slavensky Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Slavensky Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's 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.

Ringsted, den 17. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33245

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Slavensky Ejendomme ApS  
Storgade 29 A  
4180 Sorø

Telefon: 57835566

CVR-nr.: 29 01 05 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Sorø

### Direktion

Kasper Slavensky

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og drift af ejendomme samt konsulentvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 450.474, heraf værdireguleringer på DKK 116.256, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 5.695.023.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>375.463</b>	<b>572.477</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		116.256	-300
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>491.719</b>	<b>572.177</b>
Finansielle indtægter	1	107.409	113.230
Finansielle omkostninger	2	-21.598	-72.323
<b>Resultat før skat</b>		<b>577.530</b>	<b>613.084</b>
Skat af årets resultat	3	-127.056	-147.798
<b>Årets resultat</b>		<b>450.474</b>	<b>465.286</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		450.474	465.286
		<b>450.474</b>	<b>465.286</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		3.616.256	3.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.616.256</b>	<b>3.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.616.256</b>	<b>3.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.664.485	3.504.448
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.664.485</b>	<b>3.504.448</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.575</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.692.060</b>	<b>3.504.448</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.308.316</b>	<b>7.004.448</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		5.495.023	5.044.550
<b>Egenkapital</b>		<b>5.695.023</b>	<b>5.244.550</b>
Hensættelse til udskudt skat		25.576	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>25.576</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.357.063	1.464.716
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.357.063</b>	<b>1.464.716</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	109.173	108.000
Kreditinstitutter		0	8.990
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	10.393
Selskabsskat		101.480	147.798
Anden gæld		20.001	20.001
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>230.654</b>	<b>295.182</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.587.717</b>	<b>1.759.898</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.308.316</b>	<b>7.004.448</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	200.000	5.044.549	5.244.549
Årets resultat	0	450.474	450.474
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>5.495.023</b>	<b>5.695.023</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt tilknyttede virksomheder	<u>107.409</u>	<u>113.230</u>
	<b><u>107.409</u></b>	<b><u>113.230</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>21.598</u>	<u>72.323</u>
	<b><u>21.598</u></b>	<b><u>72.323</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	101.480	147.798
Årets udskudte skat	<u>25.576</u>	<u>0</u>
	<b><u>127.056</u></b>	<b><u>147.798</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>3.500.000</u>
Kostpris 31. december		<u>3.500.000</u>
Årets værdireguleringer		<u>116.256</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>116.256</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>3.616.256</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anderkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.616.256	3.500.000
Budgetperiode	2021	2020
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	0%	0%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	0%	0%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	1,0 %	Basis	-1,0 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	10,0	9,0	8,0
Dagsværdi	3.254.630	3.616.256	4.068.288
Ændring i dagsværdi	-361.626	0	452.032

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2020	2019
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	942.793	1.055.000
	<b>942.793</b>	<b>1.055.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>3.616.256</u>	<u>3.500.000</u>

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tandlægeholdingselskabet Storgade 29A, Sorø ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Slavensky Ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede vær-

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

di korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.