

**Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej**

**Valeursvej 11, 2900 Hellerup**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 29 30 98 09**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2016.

---

Anders M. Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4. februar 2016

### **Direktion**

Marianne Zwiebler Hansen

### **Bestyrelse**

Anders Martin Hansen

Carlo Steen Lorentzen

Michael Dam

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. februar 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej  
Valeursvej 11  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29 30 98 09  
Stiftet: 15. januar 2006  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
10. regnskabsår

### Bestyrelse

Anders Martin Hansen  
Carlo Steen Lorentzen  
Michael Dam

### Direktion

Marianne Zwiebler Hansen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Skovgårdsvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraxis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indgår som henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme, indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Driftsmidler under 100.000 kr. udgiftsføres i driften.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	5.834.996	5.444
Andre eksterne omkostninger	-96.931	-376
Driftsomkostninger	-537.311	-341
2 Personaleomkostninger	-337.545	-306
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4.863.209</b>	<b>4.421</b>
Andre finansielle indtægter	21.952	85
Øvrige finansielle omkostninger	-3.384.522	-3.780
<b>Resultat før kursregulering af gæld og skat</b>	<b>1.500.639</b>	<b>726</b>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	634.201	635
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.134.840</b>	<b>1.361</b>
4 Skat af årets resultat	-196.353	-12
<b>Årets resultat</b>	<b>1.938.487</b>	<b>1.349</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.938.487	1.349
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.938.487</b>	<b>1.349</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	<u>111.197.748</u>	<u>110.407</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>111.197.748</u>	<u>110.407</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>111.197.748</u></b>	<b><u>110.407</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>144.466</u>	<u>167</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>144.466</u>	<u>167</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>144.466</u></b>	<b><u>167</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>111.342.214</u></b>	<b><u>110.574</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
7 Overkurs ved emission	7.010.000	7.010
8 Finansielle kontrakter	-186.302	-1.204
9 Overført resultat	13.450.227	11.767
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>21.273.925</u></b>	<b><u>18.573</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.011.000	4.560
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>5.011.000</u></b>	<b><u>4.560</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	77.444.380	77.935
Anden langfristet gæld	4.000.000	4.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>81.444.380</u>	<u>81.935</u>
11 Kortfristet del af langfristet gæld	1.218.619	1.750
Gæld til pengeinstitutter	1.413.998	1.553
Anden gæld	980.292	2.203
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.612.909</u>	<u>5.506</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>85.057.289</u></b>	<b><u>87.441</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>111.342.214</u></b>	<b><u>110.574</u></b>
<b>12 Eventualposter</b>		
<b>13 Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er handel med, investering i og administration af fast ejendom.

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	318.825	289
Pensioner	18.720	17
	<b>337.545</b>	<b>306</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Kursregulering realkreditlån	634.201	635
	<b>634.201</b>	<b>635</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	451.000	210
Skat af egenkapitalbevægelser	-254.647	-198
	<b>196.353</b>	<b>12</b>

## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	98.249.553	98.250
Tilgang i årets løb	791.400	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>99.040.953</b>	<b>98.250</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	12.156.795	12.157
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>12.156.795</b>	<b>12.157</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>111.197.748</b>	<b>110.407</b>
<p>Ved opgørelse af afkast for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Ved værdiansættelsen er afkastet sat til en gennemsnitlig afkastsats på 7,5%.</p> <p>Til den herved fremkomne værdi af ejendommen er tillagt værdien af byggeretter.</p>		
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	1.000.000	1.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000</b>
<b>7. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar	7.010.000	7.010
	<b>7.010.000</b>	<b>7.010</b>
<b>8. Finansielle kontrakter</b>		
Finansielle kontrakter 1. januar	-1.204.890	-1.798
Årets regulering	1.018.588	594
	<b>-186.302</b>	<b>-1.204</b>

**Noter**

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	11.511.740	10.418
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.938.487</u>	<u>1.349</u>
	<b><u>13.450.227</u></b>	<b><u>11.767</u></b>
<b>10. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 68,6 mio.kr. senere end 5 år fra balancedagen.		
<b>11. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter	<u>1.218.619</u>	<u>1.750</u>
	<b><u>1.218.619</u></b>	<b><u>1.750</u></b>
<b>12. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter er der afgivet sikkerhed med ejerpantebreve for i alt 44.500 t.kr.		
Ejendommen er stillet til sikkerhed for bankgæld.		
Fremtidige indbetalinger af depositum og husleje er transporteret til selskabets bankforbindelse.		
<b>13. Nærtstående parter</b>		
<b>Ejerforhold</b>		
Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:		
Portefølje Management ApS		
Castaway Holding ApS		
Frederiksborg Gruppen Invest ApS		
Michael Dam		