



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Skovshoved Properties ApS

Kornvej 10
2920 Charlottenlund
CVR-nr. 29 62 85 05

Årsrapport for 1. december 2022 - 30. november 2023
(17. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2024

Michael Visby Berthelsen
dirigent



Selskabsoplysninger

Selskabet: Skovshoved Properties ApS
Kornvej 10
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 29 62 85 05
Stiftet: 26. juni 2006
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. december 2022 - 30. november 2023

Direktion Michael Visby Berthelsen



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. december 2022 - 30. november 2023 for Skovshoved Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 10. april 2024

I direktionen:

Michael Visby Berthelsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Skovshoved Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skovshoved Properties ApS for regnskabsåret 1. december 2022 - 30. november 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København K, den 10. april 2024

Baagøe | Schou

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48

Nikolaj Kure Jensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 35 405



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -244.348.

Egenkapitalen udgør kr. -230.542.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Skovshoved Properties ApS for 1. december 2022 - 30. november 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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 og nedskrivninger.

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.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i den mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.



Anvendt regnskabspraksis

Niveau 2:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse

	Note	2022/23	2021/22
BRUTTOFORTJENESTE		-40.419	-61.646
Personaleomkostninger.....	1	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-100.000</u>	<u>50.000</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-140.419	-11.646
Finansielle indtægter		0	7.624
Finansielle omkostninger		<u>-103.929</u>	<u>-72.748</u>
RESULTAT FØR SKAT		-244.348	-76.770
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-244.348</u></u>	<u><u>-76.770</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-244.348</u>	<u>-76.770</u>
Disponeret i alt		<u><u>-244.348</u></u>	<u><u>-76.770</u></u>



Balance

AKTIVER

	Note	30/11-23	30/11-22
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	2	<u>4.000.000</u>	<u>4.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.000.000</u>	<u>4.100.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>4.000.000</u>	<u>4.100.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>11.121</u>	<u>15.831</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>11.121</u>	<u>15.831</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>4.011.121</u></u>	<u><u>4.115.831</u></u>



Balance

PASSIVER

	Note	30/11-23	30/11-22
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-280.542	-36.194
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-230.542</u>	<u>13.806</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til kreditinstitutter	4	<u>1.802.207</u>	<u>1.949.281</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.802.207</u>	<u>1.949.281</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	159.520	161.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.184.127	1.892.669
Anden gæld		<u>80.809</u>	<u>83.480</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.439.456</u>	<u>2.152.744</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>4.241.663</u>	<u>4.102.025</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.011.121</u>	<u>4.115.831</u>
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.	Ingen		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



Noter

1 Personaleforhold	2022/23	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Investeringsjendomme

Investeringsjendomme består af to ejendomme. Ejendommene værdiansættes årligt på baggrund af en formodet salgsværdi på sammenlignelige ejendomme i området.

Investeringsjendomme værdiansættes årligt på baggrund af niveau 3 i dagsværdihierakiet og er optaget til vurderet dagsværdi på t.kr. 4.000 fastsat af ledelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2021/2022.

3 Dagsværdioplysninger	Urealiserede værdi-reguleringer i resultat-opgørelsen	Dagsværdi ultimo
Investeringsjendomme	-100.000	4.000.000

4 Gæld til kreditinstitutter	30/11-23 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	<u>1.961.727</u>	<u>159.520</u>	<u>1.802.207</u>	<u>1.004.607</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.961.727</u>	<u>159.520</u>	<u>1.802.207</u>	<u>1.004.607</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, nominelt beløb t.kr. 3.240, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør t.kr. 1.962, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. november 2023 udgør t.kr. 4.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 200 til sikkerhed for bankgæld til fordel for pengeinstitutter.