

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2019**

**Skibstedgård Projektudvikling ApS**

Højsgårds Alle 14  
2900 Hellerup

CVR nr. 29917892

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 22. juni 2020

**Dirigent**

Allan Pagh Hansen

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 for Skibstedgård Projektudvikling ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. juni 2020

## Direktion

Allan Pagh Hansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til kapitalejerne i Skibstedgård Projektudvikling ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skibstedgård Projektudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Ringsted, den 22. juni 2020

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Christian Hjortshøj  
statsautoriseret revisor  
mne34485

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skibstedgård Projektudvikling ApS for regnskabsåret 2019 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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, 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 nettorealisationseværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	263.916	199.185
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.750.000	0
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>-2.486.084</b>	<b>199.185</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-78.799	-81.862
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-2.564.883</b>	<b>117.323</b>
Skat af årets resultat	564.274	-25.811
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-2.000.609</b>	<b>91.512</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	3.500.000
Overført resultat	-2.000.609	-3.408.488
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.000.609</b>	<b>91.512</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
1. Investeringsejendomme	8.000.000	10.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.000.000</b>	<b>10.750.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		
	<b>8.000.000</b>	<b>10.750.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.436	3.201
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.482.311	3.258.122
Andre tilgodehavender	2.788	0
Periodeafgrænsningsposter	135.193	163.187
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.622.728</b>	<b>3.424.510</b>
Likvide beholdninger	202.377	396.930
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>202.377</b>	<b>396.930</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.825.105</b>	<b>3.821.440</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>11.825.105</b>	<b>14.571.440</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.331.258	4.331.866
Udbytte for regnskabsåret	0	3.500.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.456.258</u></b>	<b><u>7.956.866</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	962.399	1.567.399
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>962.399</u></b>	<b><u>1.567.399</u></b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.573.745	4.711.234
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.573.745</u></b>	<b><u>4.711.234</u></b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	170.000	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.500.000	0
Selskabsskat	40.726	25.811
Anden gæld	109.477	97.630
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.832.703</u></b>	<b><u>335.941</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>8.406.448</u></b>	<b><u>5.047.175</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>11.825.105</u></b>	<b><u>14.571.440</u></b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		

# Noter

## 1. Investeringsjendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2019 baseret på en afkastprocent 3,46 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2019 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis TDKK -1.010 og TDKK 1.351

Den bogførte værdi af selskabets ejendom uden opskrivning udgør pr. 31. december 2019 TDKK 3.625.

	2019	2018
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	4.331.867	7.740.354
Overført fra resultatdisponering	-2.000.609	-3.408.488
<b>Ultimo</b>	<b>2.331.258</b>	<b>4.331.866</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	3.500.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	3.500.000
Udbetalt udbytte	-3.500.000	0
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>3.500.000</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.456.258</b>	<b>7.956.866</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder TDKK 3.800 efter 5 år.

## 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet består i projektudvikling inden for bygge- og anlægsbranchen, gennemførelse og salg af projekter, samt ejendomsudlejning.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor TDKK 4.744, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 8.000.

## Noter

---

### **6. Eventualposter**

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Selskabet har en igangværende sag hos Skatteankestyrelsen fra 2017, vedrørende pålagt moms på salg af ejendom i 2014. Selskabet har fået henstand til 30. juni 2021. Eventualforpligtelsen lyder på TDKK 740 i moms, derudover tilskrevne renter i henstandsperioden, som pr. 31/12-19 er TDKK 191.

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.

## Allan Pagh Hansen

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-870149493529

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2020 kl.: 14:46:26

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Allan Pagh Hansen

---

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-870149493529

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2020 kl.: 14:46:26

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Christian Øster Hjortshøj

---

Som Revisor

PID: 9208-2002-2-920181989742

Tidspunkt for underskrift: 23-06-2020 kl.: 16:01:29

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: d1ce3a28fSk240028164

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).