



**Ejendomsselskabet  
Skensvedlægerne ApS**

Højelsevej 2 A A  
4623 Lille Skensved  
CVR-nr. 31327989

**Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.04.2020

---

**Connie Winther Jacobsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS

Højelsevej 2 A A

4623 Lille Skensved

CVR-nr.: 31327989

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Morten Holst

Connie Winther Jacobsen

Ulla Stæhr Sander, direktør

Poul Henning Demant

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lille Skensved, den 21.04.2020

## Direktion

**Morten Holst**

**Connie Winther Jacobsen**

**Ulla Stæhr Sander**  
direktør

**Poul Henning Demant**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skensvedlægerne ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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, den 21.04.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Sten Peters**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11675

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er, at drive ejendomsselskab, herunder at eje og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 108 t.kr. efter regnskabsmæssige afskrivninger på 166 t.kr. Egenkapitalen udgør 96 t.kr. pr. 31.12.2019.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>671.025</b>	<b>646.911</b>
Af- og nedskrivninger	1	(166.129)	(166.129)
<b>Driftsresultat</b>		<b>504.896</b>	<b>480.782</b>
Andre finansielle omkostninger		(612.524)	(635.404)
<b>Årets resultat</b>		<b>(107.628)</b>	<b>(154.622)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(107.628)	(154.622)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(107.628)</b>	<b>(154.622)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		8.639.540	8.805.669
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>8.639.540</b>	<b>8.805.669</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.639.540</b>	<b>8.805.669</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>698.118</b>	<b>719.642</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>698.118</b>	<b>719.642</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.337.658</b>	<b>9.525.311</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		(54.065)	324.454
<b>Egenkapital</b>		<b>95.935</b>	<b>474.454</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.303.960	4.563.611
Bankgæld		1.610.000	1.610.000
Anden gæld	3	2.619.853	2.348.962
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.533.813</b>	<b>8.522.573</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	256.956	253.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.016	21.888
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		376.764	201.097
Anden gæld	5	52.174	52.174
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>707.910</b>	<b>528.284</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.241.723</b>	<b>9.050.857</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.337.658</b>	<b>9.525.311</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	324.454	474.454
Værdireguleringer	0	(270.891)	(270.891)
Årets resultat	0	(107.628)	(107.628)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>(54.065)</b>	<b>95.935</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	166.129	166.129
	<b>166.129</b>	<b>166.129</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	9.802.443
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.802.443</b>
Af- og nedskrivninger primo	(996.774)
Årets afskrivninger	(166.129)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.162.903)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.639.540</b>

## 3 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Afledte finansielle instrumenter	2.619.853	2.348.962
	<b>2.619.853</b>	<b>2.348.962</b>

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 2.620 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 5.002 t.kr. og sikrer en fast rente på 5,52% i restløbetiden frem til 30.06.2038. Realkreditlånet og renteswappen er indgået med samme modpart.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	256.956	253.125	4.303.960	3.287.469
Bankgæld	0	0	1.610.000	1.610.000
Anden gæld	0	0	2.619.853	0
	<b>256.956</b>	<b>253.125</b>	<b>8.533.813</b>	<b>4.897.469</b>

Selskabet har indgået renteswap aftale, som udløber samtidig med realkreditlånet den 30.06.2038. Markedsværdien af renteswap aftalen udgør (2.619.853) kr. pr. 31.12.2019.

#### 5 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Anden gæld i øvrigt	52.174	52.174
	<b>52.174</b>	<b>52.174</b>

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for virksomhedens bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.500.000 kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 8.639.540 kr.

Afledte finansielle instrumenter er sikret ved pant i sikringskonto. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat sikringskonto udgør 550.364 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til den kontante restgæld.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.