

# Schultz-Andersen Ejendomme ApS

Erik Eriksens Gade 2, 5. tv., 2300 København S

CVR-nr. 33 16 20 73

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2020.

---

Dorte Gro Schultz-Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Schultz-Andersen Ejendomme ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 2. juni 2020

### Direktion

Bjarne Eik Schultz-Andersen

Dorte Gro Schultz-Andersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Schultz-Andersen Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Schultz-Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 FSR – danske revisors Ethiske 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.

København, den 2. juni 2020

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Kim Kjellberg**

statsautoriseret revisor  
mne29452

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Schultz-Andersen Ejendomme ApS  
Erik Eriksens Gade 2, 5. tv.  
2300 København S

CVR-nr.: 33 16 20 73  
Stiftet: 16. september 2010  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
10. regnskabsår

### Direktion

Bjarne Eik Schultz-Andersen  
Dorte Gro Schultz-Andersen

### Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at udleje og sælge ejendomme og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Schultz-Andersen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>68.253</b>	<b>47.930</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-481	-2.164
<b>Resultat før skat</b>	<b>67.772</b>	<b>45.766</b>
2 Skat af årets resultat	2.698	-53.259
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>70.470</b>	<b>-7.493</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>70.470</b>	<b>-7.493</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	0
Disponeret fra overført resultat	-279.530	-7.493
<b>Disponeret i alt</b>	<b>70.470</b>	<b>-7.493</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	500.000	800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	500.000	800.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>500.000</b>	<b>800.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	346.845	326
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>346.845</b>	<b>326</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>846.845</b>	<b>800.326</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	360.337	639.867
Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>790.337</u></b>	<b><u>719.867</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	19.719	43.206
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>19.719</u></b>	<b><u>43.206</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Selskabsskat	16.790	8.054
Anden gæld	19.999	29.199
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	36.789	37.253
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>36.789</u></b>	<b><u>37.253</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>846.845</u></b>	<b><u>800.326</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	639.867	0	719.867
Årets overførte overskud eller underskud	0	-279.530	350.000	70.470
	<b>80.000</b>	<b>360.337</b>	<b>350.000</b>	<b>790.337</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	481	2.164
	<b>481</b>	<b>2.164</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	20.789	10.053
Årets regulering af udskudt skat	-23.487	43.206
	<b>-2.698</b>	<b>53.259</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	800.000	800.000
Afgang i årets løb	-300.000	0
Overførsler	-89.633	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>410.367</b>	<b>800.000</b>
Overførsler	89.633	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>89.633</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>800.000</b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

- Afkastkravet ligger i intervallet 7 % - 9 % afhængig af geografi og stand.
- Tomgangslejen er fastlagt til 10 % af lejeindtægterne.
- Driftsomkostningerne udgør 25 % af lejeindtægterne.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et afkast krav i intervallet 7% -9 %.

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

Gennemsnitligt afkastkrav på hele ejendomsportefølgen er 8 % og den regnskabsmæssige værdi kr. 500.000

Ved ændring med minus - 1 % til et afkastkrav på 7 % er værdien kr. 573.529

Ved ændring med plus 1 % til et afkastkrav på 9 % er værdien kr. 443.181

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bjarne Eik Schultz-Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-380471018895

IP: 87.63.xxx.xxx

2020-06-02 21:13:17Z

NEM ID 

## Dorte Gro Schultz-Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-998113092419

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-03 08:38:08Z

NEM ID 

## Kim Kjellberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON, STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:28302661

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-06-03 08:43:55Z

NEM ID 

## Dorte Gro Schultz-Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-998113092419

IP: 80.251.xxx.xxx

2020-06-03 13:14:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BZGML-EGPGS-ESEHP-ZEBEF-OXL4E-LZNPV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>