

# Skovridergårdsvej 23 ApS

c/o Sputnik ApS, Hejrevej 43, 1., 2400 København NV

CVR-nr. 34 89 16 64

## Årsrapport

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2020.



Allan Laursen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Skovridergårdsvej 23 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 6. april 2020

**Direktion**



Allan Laursen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Skovridergårdsvej 23 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Skovridergårdsvej 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 6. april 2020

### **One Revision**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

  
Egon Ramskov Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne34372

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Skovridergårdsvej 23 ApS  
c/o Sputnik ApS  
Hejrevej 43, 1.  
2400 København NV

CVR-nr.: 34 89 16 64

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Allan Laursen

**Revision**

One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Roskildevej 39, 3. sal  
2000 Frederiksberg

**Modervirksomhed**

Holdingselskabet ABL ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme Skovridergårdvej 23, Virum samt efter direktionens opfattelse hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.525.153 kr. mod 1.473.943 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.124.727 kr. mod 1.092.476 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Skovridergårdsvej 23 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

Investeringsejendomme 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”.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skovridergårdsvej 23 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

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.

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 nettorealisationværdi.

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2019	2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.525.153</b>	<b>1.473.943</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	69.902	95.162
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.595.055</b>	<b>1.569.105</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.000	20.000
Andre finansielle indtægter	1.486	1.485
2 Øvrige finansielle omkostninger	-182.679	-187.972
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.442.862</b>	<b>1.402.618</b>
3 Skat af årets resultat	-318.135	-310.142
<b>Årets resultat</b>	<b>1.124.727</b>	<b>1.092.476</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	500.000	0
Overføres til overført resultat	624.727	1.092.476
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.124.727</b>	<b>1.092.476</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	19.764.720	19.564.511
Materielle anlægsaktiver i alt	19.764.720	19.564.511
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.764.720</b>	<b>19.564.511</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	952.871	985.665
Andre tilgodehavender	0	27.737
Tilgodehavender i alt	952.871	1.013.402
Likvide beholdninger	952.450	955.156
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.905.321</b>	<b>1.968.558</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.670.041</b>	<b>21.533.069</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	8.489.643	7.864.916
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.569.643</b>	<b>7.944.916</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.060.284	1.043.196
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.060.284</b>	<b>1.043.196</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	9.633.014	10.063.444
6 Deposita	767.500	767.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.400.514	10.830.944
Kortfristet del af langfristet gæld	427.908	417.019
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	301.047	287.498
Anden gæld	910.645	1.009.496
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.639.600	1.714.013
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.040.114</b>	<b>12.544.957</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.670.041</b>	<b>21.533.069</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	6.772.440	6.852.440
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.092.476	1.092.476
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	7.864.916	7.944.916
Årets overførte overskud eller underskud	0	624.727	624.727
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	500.000	500.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-500.000	-500.000
	<b>80.000</b>	<b>8.489.643</b>	<b>8.569.643</b>

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>182.679</u>	<u>187.972</u>
	<u><b>182.679</b></u>	<u><b>187.972</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	301.047	287.498
Årets regulering af udskudt skat	<u>17.088</u>	<u>22.644</u>
	<u><b>318.135</b></u>	<u><b>310.142</b></u>



## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
<b>4. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar 2019	14.630.185	14.405.185		
Tilgang i årets løb	<u>130.307</u>	<u>225.000</u>		
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>14.760.492</u></b>	<b><u>14.630.185</u></b>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	4.934.326	4.839.164		
Årets regulering til dagsværdi	<u>69.902</u>	<u>95.162</u>		
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b><u>5.004.228</u></b>	<b><u>4.934.326</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>19.764.720</u></b>	<b><u>19.564.511</u></b>		
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table><tr><td>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent</td><td style="text-align: right;">7,0%</td></tr></table>			Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,0%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,0%			
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.060.922	10.480.463		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-427.908</u>	<u>-417.019</u>		
	<b><u>9.633.014</u></b>	<b><u>10.063.444</u></b>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.900.710</u>	<u>8.379.095</u>		
<b>6. Deposita</b>				
Deposita i alt	767.500	767.500		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>767.500</u></b>	<b><u>767.500</u></b>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>767.500</u>	<u>767.500</u>		

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 10.061 t.kr., er der givet pantebreve på i alt 12.225 t.kr. i ejendommen Skovridergårdsvej 23, 2830 Virum. Ejendommen er indregnet i årsrapporten for år 2019 til 19.765 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet ejerpantebrev på 5.061 t.kr. i ejendommen Skovridergårdsvej 23, 2830 Virum.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet ABL ApS, CVR-nr. 28119089 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.