

**Signifikans Ejendomme ApS  
Bygstubben 16, st. Trørød  
2950 Vedbæk**

**CVR-nummer: 37140619**

**Årsrapport  
1. januar 2020 til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den 7. juni 2021

---

Andreas Werner Habicht, Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors erklæring om review .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Signifikans Ejendomme ApS  
Bygstubben 16, st. Trørød  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 37 14 06 19  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Andreas Werner Habicht

**Revisor** ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringer, køb og salg af fast ejendom, samt anden dermed forbunden virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Signifikans Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 7. juni 2021

### **Direktion**

Andreas Werner Habicht

## **Til kapitalejerne i Signifikans Ejendomme ApS**

### **Reviewerkklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for Signifikans Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

I tilknytning til vort review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet 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.

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

Birkerød, den 7. juni 2021

**ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr.: 27966675

Peter Lind  
statsautoriseret revisor  
mne10900

Penneo dokumentnøgle: K0YEK-OFYPS-CLEU2-DN6Y8-F8I7D-6DY22

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Signifikans Ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.



### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Scarpværdi</u>
Bygninger	50 år	90%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Likvider**

Likvide midler består af indestående på bankkonti og kontante beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>387.315</b>	<b>226.722</b>
1 Personaleomkostninger.....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-32.265	-111.861
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>355.050</b>	<b>114.861</b>
Andre finansielle indtægter.....	515	892
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-254.675	-9.677
Andre finansielle omkostninger .....	-2.173	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>98.717</b>	<b>106.076</b>
Skat af årets resultat .....	-21.888	-24.016
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>76.829</b>	<b>82.060</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	76.829	82.060
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>76.829</b>	<b>82.060</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger.....	5.080.077	5.099.032
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	19.965	33.275
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5.100.042</b>	<b>5.132.307</b>
Udskudt skatteaktiv .....	0	8.102
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>0</b>	<b>8.102</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>5.100.042</b>	<b>5.140.409</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	4.705	16.140
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>4.705</b>	<b>16.140</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.004.950</b>	<b>532.317</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.009.655</b>	<b>548.457</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>6.109.697</b>	<b>5.688.866</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital .....	100.000	100.000
Overført resultat .....	75.840	-990
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>175.840</b>	<b>99.010</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	7.572	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>7.572</b>	<b>0</b>
Deposita .....	147.650	147.650
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	5.627.723	5.180.592
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>5.775.373</b>	<b>5.328.242</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	0	9.376
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	17.297	184.061
Selskabsskat .....	6.214	25.692
Anden gæld .....	127.401	42.485
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>150.912</b>	<b>261.614</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>5.926.285</b>	<b>5.589.856</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>6.109.697</b>	<b>5.688.866</b>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo .....	100.000	100.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Overført resultat, primo .....	-989	-83.040
Periodens resultat efter skat.....	76.829	82.050
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>75.840</b>	<b>-990</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>175.840</b>	<b>99.010</b>

## NOTER

	2020	2019
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforening er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med DKK 10.000.		

# 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.”

## Andreas Werner Habicht

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-939715639666

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-06-08 06:46:34Z

NEM ID 

## Peter Begtrup Lind

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpa...

Serienummer: CVR:27966675-RID:72294966

IP: 81.27.xxx.xxx

2021-06-08 06:48:50Z

NEM ID 

## Andreas Werner Habicht

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-939715639666

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-06-09 13:42:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K0YEK-OFYPS-CLEU2-DN6Y8-F8I7D-6DY22

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>