

**Skovgårdshusene ApS**  
Kalkbrænderiløbskaj 4 A, st.  
2100 København Ø  
CVR-nr. 37783447

**Årsrapport 07.06.2016 -  
30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.02.2018

**Dirigent**



---

Navn: Jan Poul Klee

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.09.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Skovgårdshusene ApS  
Kalkbrænderiløbskaj 4 A, st.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 37783447  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 07.06.2016 - 30.09.2017

### Direktion

Jan Poul Klee

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 07.06.2016 - 30.09.2017 for Skovgårdshusene ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 07.06.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27.02.2018

**Direktion**



Jan Poul Klee

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Skovgårdshusene ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovgårdshusene ApS for regnskabsåret 07.06.2016 - 30.09.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 07.06.2016 - 30.09.2017 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden til note 1, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed forbundet med indregning og måling af beløbet for erstatning fra forsikringsselskab. Beløbet er indtægtsført og indgår som tilgodehavende i årsregnskabet med 6.010.988 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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, fortager 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, bedviste 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 bl.a. 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 27.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Peter Zacho Skanborg

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10774

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom samt andet dermed beslægtet formål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets første regnskabsår, selskabet er stiftet pr. 07.06.2016, hvorfor selskabet har forlænget regnskabsår. Selskabet kommer ud med et underskud på 343 t.kr. og egenkapitalen udgør 157 t.kr. pr. 30. september 2017.

Årsregnskabet bærer præg af den usædvanlige situation selskabet befinder sig i. Selskabet har i årets løb investeret i fast ejendom. Investeringen er sket på basis af ansvarspådragende forkert rådgivning, hvilket rådgivers forsikringsselskabs advokat er enig i. På den baggrund har selskabet rejst krav om betaling af en erstatning på 6.010.998 kr., med forbehold for at dette beløb kan blive højere. Forsikringsselskabets advokat har erkendt at der foreligger et ansvar, men mener at erstatningen skal opgøres til et betydeligt lavere beløb.

Moderselskabet Jan Klee Holding ApS vil understøtte selskabet finansielt, således at Skovgårdshusene vil kunne fortsætte driften, som minimum til 30/9 2018.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af beløbet for erstatning fra forsikringsselskab. Beløbet er indtægtsført og indgår som tilgodehavende i årsregnskabet med 6.010.988 kr. Ledelsen og selskabets advokat vurderer, at det af selskabet opgjorte, og i regnskabet indregnede beløb, er korrekt, og må forventes at blive indbetalt. Modpartens advokat har erkendt, at der foreligger et erstatningsansvar, men mener, at erstatningsbeløbet skal opgøres til et betydeligt lavere beløb.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabet har afhændet sin faste ejendom efter regnskabsårets udløb, hvilket var et krav fra modparten i forhold til at kunne opgøre erstatningsbeløbet. I dette årsregnskab er den faste ejendom derfor værdiansat til salgsbeløbet, og der er reserveret til de omkostninger som afhændelsen og sagsforløbet har afstedkommet. Erstatningsbeløbet som selskabet har opgjort er indregnet og aktiveret som et tilgodehavende.

### Begivenheder efter balancedagen

Bortset fra hvad der fremgår af ovenstående afsnit, er der ikke fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Andre driftsindtægter	2	6.010.988
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.669.251)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.341.737</b>
Af- og nedskrivninger	3	<u>(5.060)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.336.677</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.025.312)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>3.311.365</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(3.654.350)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(342.985)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(342.985)</u>
		<b><u>(342.985)</u></b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		13.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>38.315</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>13.638.315</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>13.638.315</u></b>
Andre tilgodehavender	5	<u>9.447.715</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>9.447.715</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.517</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>9.452.232</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>23.090.547</u></b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(342.985)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>157.015</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.836
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>21.871.738</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.899.574</u></b>
Anden gæld		<u>1.033.958</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.033.958</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.933.532</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>23.090.547</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1	

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	(342.985)	(342.985)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(342.985)</b>	<b>157.015</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af beløbet for erstatning fra forsikringsselskab. Beløbet er indtægtsført og indgår som tilgodehavende i årsregnskabet med 6.010.988 kr. Ledelsen og selskabets advokat vurderer, at det af selskabet opgjorte, og i regnskabet indregnede beløb, er korrekt, og må forventes at blive indbetalt. Modpartens advokat har erkendt, at der foreligger et erstatningsansvar, men mener, at erstatningsbeløbet skal opgøres til et betydeligt lavere beløb.

### 2. Andre driftsindtægter

Forventet erstatning fra forsikringsselskab. Der henvises til note 1.

	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	5.060
	<b>5.060</b>
	<b>Andre</b>
	<b>anlæg,</b>
	<b>drifts-</b>
	<b>materiel og</b>
	<b>inventar</b>
	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	20.626.250
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.626.250</b>
Årets afskrivninger	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Årets dagsværdireguleringer	(7.026.250)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(7.026.250)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.600.000</b>
	<b>38.315</b>
Investeringsejendomme er behæftet med ejerpantebreve, hvor kreditor er tredjemand.	
	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
<b>5. Andre tilgodehavender</b>	
Øvrige tilgodehavender	9.447.715
	<b>9.447.715</b>

Heraf forventet erstatning udgørende 6.010.988 kr. fra forsikringsselskab. Der henvises til note 1.

## 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 for første gang i perioden 07.06.2016 – 30.09.2017

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og

## Anvendt regnskabspraksis

gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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

### Investeringsejendomme

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

I årsregnskabet for 2016/17 er investeringsejendomme nedskrevet til det lavere beløb som ejendommene er afhændet til efter regnskabsårets udløb.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. I årsregnskabet for 2016/17 er afsat til de omkostninger, som sagsforløbet om afhændelse af ejendommene og erstatningskrav har medført.