

# **Sjælsø Allé 1-7 P/S**

**Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå**

**CVR-nr. 38 24 26 60**

## **Årsrapport**

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

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

---

Steen Raagaard Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Sjælsø Allé 1-7 P/S.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 2. april 2020

### Direktion

Jakob Venø Schougaard  
Direktør

### Bestyrelse

Ib Henrik Rønje  
Formand

Steen Raagaard Andersen

Jakob Venø Schougaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Sjælsø Allé 1-7 P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sjælsø Allé 1-7 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Hillerød, den 2. april 2020

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Sjælsø Allé 1-7 P/S Lyngbækgårds Alle 4 2990 Nivå
	CVR-nr.: 38 24 26 60
	Stiftet: 8. december 2016
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ib Henrik Rønje, Formand Steen Raagaard Andersen Jakob Venø Schougard
<b>Direktion</b>	Jakob Venø Schougard, Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
<b>Modervirksomhed</b>	Kongeeegen A/S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Sjælsø Allé 1-7 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **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, 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**

Der indregnes ikke skatter, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

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

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 og kontantbeholdninger.



## 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).

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.146.901</b>	<b>1.506</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.138
Andre finansielle indtægter	6.897	3
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.198.042	-2.907
<b>Årets resultat</b>	<b>1.955.756</b>	<b>740</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.955.756	740
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.955.756</b>	<b>740</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	115.000.000	115.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	115.000.000	115.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>115.000.000</b>	<b>115.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	3.826	19
	Tilgodehavender i alt	3.826	19
	Likvide beholdninger	207.468	3.089
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>211.294</b>	<b>3.108</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>115.211.294</b>	<b>118.108</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	35.588.351	30.333
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>36.088.351</b>	<b>30.833</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	60.850.000	62.950
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	60.850.000	62.950
4 Kortfristet del af langfristet gæld	2.100.000	1.050
Modtagne forudbetalinger fra kunder	238.715	49
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.078	1.012
Gæld til tilknyttede virksomheder	79.536	6.317
Anden gæld	15.846.614	15.897
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.272.943	24.325
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>79.122.943</b>	<b>87.275</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>115.211.294</b>	<b>118.108</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at drive virksomhed med investering i fast ejendom og anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	202.161	354
Andre finansielle omkostninger	1.995.881	2.553
	<b>2.198.042</b>	<b>2.907</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	93.562.261	63.373
Tilgang i årets løb	0	30.189
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>93.562.261</b>	<b>93.562</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	21.437.739	19.300
Årets regulering til dagsværdi	0	2.138
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>21.437.739</b>	<b>21.438</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>115.000.000</b>	<b>115.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene på kr. 6,0 mio. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger på kr. 0,9 mio. 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne markedsrapporters bedømmelser af markedsniveauet, den anvendte afkastsats udgør 4,25% (sidste år 4,25%) samt en inflation på 2%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	62.950.000	2.100.000	60.850.000	52.450.000
	<b>62.950.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>60.850.000</b>	<b>52.450.000</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har selskabet udstedt pantebreve for nom. t.kr. 64.000 vedrørende gæld for t.kr. 62.950, er der givet pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 115.000.

### 6. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kongeegen A/S, Nivå.

# PENNEO

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

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

## Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 91.216.xxx.xxx

2020-04-03 10:10:44Z

NEM ID 

## Jakob Venø Schougaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-04-03 15:37:06Z

NEM ID 

## Jakob Venø Schougaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-04-03 15:37:06Z

NEM ID 

## Ib Henrik Rønje

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 83.182.xxx.xxx

2020-04-04 08:34:05Z

NEM ID 

## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-04-06 06:38:37Z

NEM ID 

## Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-04-06 06:48:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4LCSY-LOBUL-BWLM0-08FYZ-H8OKK-1XZDW

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](mailto: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>