

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Slotshaven ApS

Storegade 87  
6100 Haderslev

CVR-nr. 38282123

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. marts 2022

---

Steen Sørensen  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Slotshaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 8. marts 2022

### Direktion

Steen Sørensen  
Direktør

### Bestyrelse

Knud Erik Banke Kristensen  
Formand

Steen Sørensen

Bent Smedsgaard Jensen

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

### **Til den daglige ledelse i Slotshaven ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Slotshaven ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Svendborg, den 8. marts 2022

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne31470

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Slotshaven ApS Storegade 87 6100 Haderslev
<b>CVR-nr.</b>	38282123
<b>Stiftelsesdato</b>	21. december 2016
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2021 - 31. december 2021 5. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Knud Erik Banke Kristensen Steen Sørensen Bent Smedsgaard Jensen
<b>Direktion</b>	Steen Sørensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Troels Pedersen, Statsautoriseret revisor Dan Hollegaard, Revisor HDR

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med investering og udlejning, ejendomsadministration samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,25 %. Ændringer i afkast har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 5, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke kan stå alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på 1.764.996 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 45.396.023 kr., og en egenkapital på 11.464.991 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Slotshaven ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet har i regnskabsåret indgået i en koncernintern omstrukturering omfattende fusion med søsterselskab samt tilførsel af aktivitet udspaltet fra ophørende søsterselskab.

De i årsregnskabet anførte sammenligningstal er tilpasset de gennemførte omstruktureringer.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, og lokaler.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.343.616</b>	<b>1.538.183</b>
Personaleomkostninger	2	-419.691	-314.740
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		821.387	1.828.121
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.745.312</b>	<b>3.051.564</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		54.629	24.315
Finansielle omkostninger	3	-483.830	-450.104
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.316.111</b>	<b>2.625.775</b>
Skat af årets resultat	4	-551.115	-588.720
<b>Årets resultat</b>		<b>1.764.996</b>	<b>2.037.055</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.764.996	2.037.055
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.764.996</b>	<b>2.037.055</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	42.216.698	37.895.311
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>42.216.698</b>	<b>37.895.311</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.216.698</b>	<b>37.895.311</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.806.541	2.457.223
Andre tilgodehavender		204.358	31.841
Periodeafgrænsningsposter		52.622	52.211
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.063.521</b>	<b>2.541.275</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>115.804</b>	<b>40.301</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.179.325</b>	<b>2.581.576</b>
<b>Aktiver</b>		<b>45.396.023</b>	<b>40.476.887</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		140.000	140.000
Overført resultat		11.324.991	9.559.995
<b>Egenkapital</b>		<b>11.464.991</b>	<b>9.699.995</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.162.172	1.911.658
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.162.172</b>	<b>1.911.658</b>
Gæld til kreditinstitutter		29.997.238	27.625.386
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>29.997.238</b>	<b>27.625.386</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		387.111	238.771
Modtagne forudbetalinger fra kunder		100.277	92.188
Selskabsskat		300.601	64.140
Anden gæld		195.124	92.753
Periodeafgrænsningsposter		41.940	41.000
Deposita		746.569	710.996
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.771.622</b>	<b>1.239.848</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.768.860</b>	<b>28.865.234</b>
<b>Passiver</b>		<b>45.396.023</b>	<b>40.476.887</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

### 1. Bruttofortjeneste/-tab

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	414.760	312.028
Andre omkostninger til social sikring	4.931	2.712
	<u><b>419.691</b></u>	<u><b>314.740</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	483.830	450.104
	<u><b>483.830</b></u>	<u><b>450.104</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	300.601	142.409
Regulering af udskudt skat	250.514	446.311
	<u><b>551.115</b></u>	<u><b>588.720</b></u>

## Noter

	2021	2020
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	28.602.218	28.570.630
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.500.000	31.588
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.102.218</b>	<b>28.602.218</b>
Dagsværdireguleringer primo	9.293.093	7.464.972
Årets reguleringer	821.387	1.828.121
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>10.114.480</b>	<b>9.293.093</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.216.698</b>	<b>37.895.311</b>

Værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Det indebærer, at ejendommens bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomsstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et afkastkrav på 6,25 %.

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

<b>Gennemsnitlig afkastkrav</b>	<b>0,5 %</b>	<b>Basis</b>	<b>-0,5 %</b>
Afkastprocent	6,75 %	6,25 %	5,75 %
Dagsværdi	39.089.535	42.216.698	45.887.715
Ændring i dagsværdi	-3.127.163	0	3.671.017

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	29.997.238	387.111	28.312.029
	<b>29.997.238</b>	<b>387.111</b>	<b>28.312.029</b>

## Noter

### **7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Stegskærgård ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### **8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.666 t.kr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 42.217 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der stillet bankgaranti på 2.840 t.kr.

# 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.”

## Knud Erik Banke Kristensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-844672006588

IP: 212.37.xxx.xxx

2022-03-09 14:09:35 UTC

NEM ID 

## Steen Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 89.239.xxx.xxx

2022-03-09 19:26:33 UTC

NEM ID 

## Steen Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 89.239.xxx.xxx

2022-03-09 19:26:33 UTC

NEM ID 

## Bent Smedsgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-594019618160

IP: 188.182.xxx.xxx

2022-03-10 09:38:07 UTC

NEM ID 

## Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo Statsautorisere...

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-03-10 09:50:25 UTC

NEM ID 

## Steen Sørensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-996111710416

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-03-10 11:36:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QVGSO-1BUGA-K06TH-IE4HF-CD2NL-YQE1H

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>