



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMMEN SKOVLYTOFTEN 12, HOLTE APS**

**SKOVLYTOFTEN 12, 2840 HOLTE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juni 2020

---

Andreas Hjort

**CVR-NR. 39 67 86 67**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS Skovlytoften 12 2840 Holte
	CVR-nr.: 39 67 86 67
	Stiftet: 26. juni 2018
	Hjemsted: Holte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Andreas Hjorth
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 28. maj 2020

Direktion:

---

Andreas Hjorth

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Kolding, den 28. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33761

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>227.042</b>	<b>211</b>
Af- og nedskrivninger.....		-71.130	-71
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>155.912</b>	<b>140</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-147.902	-151
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>8.010</b>	<b>-11</b>
Skat af årets resultat.....	2	-3.383	2
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.627</b>	<b>-9</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		4.627	-9
<b>I ALT</b> .....		<b>4.627</b>	<b>-9</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		1.857.740	1.929
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.857.740</b>	<b>1.929</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.857.740</b>	<b>1.929</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		309.875	127
Udskudte skatteaktiver.....		5.203	3
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>315.078</b>	<b>130</b>
Likvide beholdninger.....		11.064	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>326.142</b>	<b>130</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.183.882</b>	<b>2.059</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		228.370	223
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>278.370</b>	<b>273</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.404.452	1.447
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		175.557	181
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.580.009</b>	<b>1.628</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	45.000	45
Selskabsskat.....		5.456	1
Anden gæld.....		275.047	112
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>325.503</b>	<b>158</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.905.512</b>	<b>1.786</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.183.882</b>	<b>2.059</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>		



## NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)					
Eneste ansatte er direktør der ikke modtager vederlag.					
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.456	1			
Regulering af udskudt skat.....	-2.073	-3			
	<b>3.383</b>	<b>-2</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2019.....		2.000.000			
Kostpris 31. december 2019.....		2.000.000			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		71.130			
Årets afskrivninger .....		71.130			
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		142.260			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		1.857.740			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt		
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	223.743	273.743		
Forslag til resultatdisponering.....		4.627	4.627		
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	228.370	278.370		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>		
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.444.452	40.000	1.244.452	1.487.369	40.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....	180.557	5.000	155.557	185.921	5.000
	<b>1.625.009</b>	<b>45.000</b>	<b>1.400.009</b>	<b>1.673.290</b>	<b>45.000</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld i Luxor A/S, er deponeret pantebreve på i alt 1.600 tkr. med pant i ejendommen Skovlytoften 12, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.858 tkr. pr. 31. december 2019.

Til sikkerhed for gæld i NS Invest A/S, er deponeret pantebreve på i alt 200 tkr. med pant i ejendommen Skovlytoften 12, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.858 tkr. pr. 31. december 2019.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	0

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.