

## **Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS**

Skovlytoften 12  
2840 Holte

CVR-nr. 39 67 86 67

### **Årsrapport for 1/1-31/12 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2024

---

Andreas Hjorth  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Ledelsen har fravalgt revision for det kommende regnskabsår og vurderer betingelserne herfor for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 16. maj 2024

**Direktion:**

---

Andreas Hjorth

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Gentofte, den 16. maj 2024  
V & Co Revision  
CVR-nr. 34 62 23 10

Thomas Viscovich  
Statsautoriseret revisor  
mne31478

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** 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

**Direktion** Andreas Hjorth

**Revision** V & Co Revision  
Smakkegårdsvej 217  
2820 Gentofte

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejning af fast ejendom, både erhverv og privat samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat anses som forventet. Selskabet er presset likviditetsmæssigt. Selskabets ultimative kapitalejer har bekræftet at ville støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2024, hvorved selskabet anses for fortsat drift.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er væsentlige usikkerhed ved indregning og måling af dagsværdi på ejendomme.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Årsrapporten for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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 og nedskrivninger.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjenesten**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste på anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### **Værdiregulering investeringsejendomme**

Ændringerne i dagsværdierne af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten ”værdiregulering investeringsejendomme, netto”.

## Finansielle poster

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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme som besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle, direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt linje i det regnskabsår hvori ændringen er opstået.

Aktiver med en kostpris på under 31 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 generalforsamlingen.



## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indværende års anvendte skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelse. Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, indregnes i balancen som ”selskabsskat” eller ”tilgodehavende selskabsskat”.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## **Omregning af fremmed valuta**

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

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note	2023 kr.	2022 tkr.
	<b>99.472</b>	<b>186</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		
Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-71
Værdiregulering, ejendom	188.912	0
	<b>288.384</b>	<b>115</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		
1 Andre finansielle indtægter	0	8
2 Finansielle omkostninger	-157.643	-132
	<b>130.741</b>	<b>-9</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		
3 Skat af årets resultat	-18.942	2
	<b>111.799</b>	<b>-7</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	111.799	-7
	<b>111.799</b>	<b>-7</b>
<b>DISPONERET I ALT</b>		

**Balance**

pr. 31. december 2023

Note	<b>AKTIVER</b>		
	2023	2022	
	kr.	tkr.	
	Investeringsejendomme	4.988.912	4.800
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.988.912</b>	<b>4.800</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.988.912</b>	<b>4.800</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	405.315	296
	Andre tilgodehavender	0	0
	Udskudt skatteaktiv	25.319	44
	Periodeafgrænsningsposter	0	30
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>430.634</b>	<b>370</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>57.632</b>	<b>34</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>488.266</b>	<b>404</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>5.477.178</b>	<b>5.204</b>

**Balance**

pr. 31. december 2023

Note	<b>PASSIVER</b>	
	2023	2022
	kr.	tkr.
Selskabskapital	50.000	50
Overført resultat	3.022.868	2.911
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.072.868</b>	<b>2.961</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anden gæld, langfristet	1.944.705	1.983
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.944.705</b>	<b>1.983</b>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	33.440	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder	108.410	0
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	307.755	248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>426.165</b>	<b>260</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.404.310</b>	<b>2.243</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.477.178</b>	<b>5.204</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
<b>8 Fortsat drift</b>		

## Egenkapitalopgørelse

pr. 31. december 2023

---

	1/1 2023	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	31/12 2023
Selskabsskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	2.911.069	0	111.799	3.022.868
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	<b>2.961.069</b>	<b>0</b>	<b>111.799</b>	<b>3.072.868</b>

## Noter

	2023	2022
	kr.	tkr.
<b>1 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	8
	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	157.643	132
	<b>157.643</b>	<b>132</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	18.942	-2
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>18.942</b>	<b>-2</b>

2023  
kr.

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	2.000.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2023	2.000.000
Dagsværdireguleringer 1. januar 2023	2.800.000
Årets reguleringer	188.912
Dagsværdireguleringer 31. december 2023	2.988.912
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b>4.988.912</b>

Ejendom er indregnet til dagsværdi baseret på normalindtjening, hvor afkastsats er 5,9%. Ved ændring af afkast sats på +/- 0,5 vil dagsværdi ændres med TDKK -374/+445.

2023  
kr.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Anden gæld	2.285.900	341.195	2.032.493
	<b>2.285.900</b>	<b>341.195</b>	<b>2.032.493</b>

## 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i A-H Holding-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

### Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 6 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på 10 tkr., i alt 60 tkr..

## 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlige usikkerhed ved indregning og måling af dagsværdi på ejendomme.

## 8 Fortsat drift

Selskabet er presset likviditetsmæssigt. Selskabets ultimative kapitalejer har bekræftet at ville støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2024, hvorved selskabet anses for fortsat drift.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Andreas Hjorth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Andreas Hjorth

Direktør

ID: d4961b94-63ae-4950-9aaa-030eb1c480a2

Tidspunkt for underskrift: 17-05-2024 kl.: 09:25:33

Underskrevet med MitID



## Thomas Viscovich

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Viscovich

Revisor

ID: 32e99946-26f7-4195-b498-452a2dd6d2c7

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 09:38:28

Underskrevet med MitID



## Andreas Hjorth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Andreas Hjorth

Dirigent

ID: d4961b94-63ae-4950-9aaa-030eb1c480a2

Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 16:36:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 143bd0ShtJus251787186

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).