



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**Skjoldnæsholm Ejendomme ApS  
Mortenstrupvej 33  
4174 Jystrup**

**Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023**

(CVR-nr. 44 16 38 37)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. marts 2024

---

Per Riis  
Dirigent

Kundenr.: 2811

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Ledelsesberetning	side 4
Anvendt regnskabspraksis	side 5 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2023 til 31. december 2023	side 9
Balance pr. 31. december 2023	side 10 - 11
Noter	side 12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Skjoldnæsholm Ejendomme ApS  
Mortenstrupvej 33  
4174 Jystrup

CVR-nr.: 44 16 38 37  
Stiftet: 30. juni 2023  
Hjemsted: Ringsted  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Per Riis

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 for Skjoldnæsholm Ejendomme ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at untlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jystrup, den 14. marts 2024

Direktion:

---

Per Riis

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme og bortforpagtning af jord.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor sammenligningstal er udeladt.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer, leje af driftsmidler, underentreprenører og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af at goodwillen er tilknyttet virksomhedens erfaring og kompetencer.

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

	Brugstid
Goodwill	7 år

Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger/investeringsejendomme, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 nettosalgspris 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.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudt 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 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.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2023</u>	Note
	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>190.893</b>	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-23.043</u>	2
<b>Driftsresultat</b>	<b>167.850</b>	
Andre finansielle indtægter	223	
Finansielle omkostninger	<u>-622.539</u>	
<b>Resultat før skat</b>	<b>-454.466</b>	
Skat af årets resultat	<u>1.294.617</u>	3
<b>Årets resultat</b>	<b><u>840.151</u></b>	
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført til næste år	<u>840.151</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>840.151</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2023</u>	Note
	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Goodwill	42.857	
<b>I alt</b>	<u>42.857</u>	4
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	20.598.655	
Produktionsanlæg og maskiner	79.600	
<b>I alt</b>	<u>20.678.255</u>	4
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>20.721.112</u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.200	
Andre tilgodehavender	4.070	
<b>I alt</b>	<u>15.270</u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>471.401</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>486.671</u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>21.207.783</u></u>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2023</u>	Note
	kr.	
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	40.000	
Overført resultat	<u>1.257.631</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>1.297.631</b></u>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>621.078</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>621.078</b></u>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.435.880</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>5.435.880</b></u>	5
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	37.093	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.143	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	6.359.152	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>7.348.806</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>13.853.194</b></u>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>19.289.074</b></u>	
<b>Passiver i alt</b>	<u><u><b>21.207.783</b></u></u>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		6

	<u>2023</u>
	<u>kr.</u>
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.	
<b>Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>	
Goodwill	7.143
Produktionsanlæg og maskiner	<u>15.900</u>
<b>I alt</b>	<u><u>23.043</u></u>
<b>Note 3 Skat af årets resultat</b>	
Regulering af udskudt skat	<u>-1.294.617</u>
<b>I alt</b>	<u><u>-1.294.617</u></u>
<b>Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver</b>	
<b>Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning</b>	
<b>Investeringsjendomme</b>	
Den anvendte målemetode til opgørelse af dagsværdi er vurdering fra ejendomsmægler. Ejendomsmægler har benyttet beliggenhed, vurderinger på nærtliggende ejendomme og stand til fastsættelse af handelsværdi.	
<b>Note 5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 5.371.208,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.	
<b>Note 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Der er i ejendommen matr. nr. 003h, Mortenstrup By, Jystrup tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 5.572.195. Der er endvidere for mellemværende med Nykredit Bank A/S håndpantset stort kr. 1.000.000,- med pant i matr. nr. 0003h, Mortenstrup By, Jystrup. Ejendommen har en bogført værdi på kr. 13.392.643,- pr. 31/12-2023.	

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.

## Per Riis

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Dirigent

På vegne af Skjoldnæsholm Ejendomme ApS

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2024 kl.: 15:22:25

Underskrevet med MitID



## Per Riis

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Direktør

På vegne af Skjoldnæsholm Ejendomme ApS

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2024 kl.: 15:22:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ddf354SPYXt251634465

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).