

Ejendommen Skovlytoften 12, Holte ApS

Skovlytoften 12
2840 Holte

CVR-nr. 39 67 86 67

Årsrapport for 1/1-31/12 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2025

Andreas Hjorth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2024 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 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 19. februar 2025

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 2024 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 19. februar 2025
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 2025, 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 2024 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 af 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.

Balance

pr. 31. december 2024

		AKTIVER	
Note		2024 kr.	2023 tkr.
	Investeringsejendomme	4.988.912	4.989
4	Materielle anlægsaktiver	4.988.912	4.989
	ANLÆGSAKTIVER	4.988.912	4.989
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.000	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	448.408	406
	Andre tilgodehavender	79.915	0
	Udskudt skatteaktiv	0	25
	Periodeafgrænsningsposter	0	0
	Tilgodehavender	566.323	431
	Likvide beholdninger	55.299	58
	OMSÆTNINGSAKTIVER	621.622	489
	AKTIVER	5.610.534	5.478

Balance

pr. 31. december 2024

Note	PASSIVER	
	2024	2023
	kr.	tkr.
Selskabskapital	50.000	50
Overført resultat	2.723.198	3.023
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	2.773.198	3.073
Hensættelse til udskudt skat	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	0
Anden gæld, langfristet	1.954.834	1.944
5 Langfristede gældsforpligtelser	1.954.834	1.944
5 Kortfristet del af langfristet gæld	35.200	33
Leverandører af varer og tjenesteydelser	323.609	10
Gæld til tilknyttede virksomheder	281.626	108
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	242.067	310
Kortfristede gældsforpligtelser	847.302	428
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.837.336	2.405
PASSIVER	5.610.534	5.478
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Usikkerhed ved indregning og måling		
8 Fortsat drift		
9 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

pr. 31. december 2024

	1/1 2024	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	31/12 2024
Selskabsskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	3.022.868	0	-299.670	2.723.198
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	3.072.868	0	-299.670	2.773.198

Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
	0	0
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	174.740	157
	174.740	157
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	25.319	19
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1984	0
	23.335	19

2024
kr.

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	2.000.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2024	2.000.000
Dagsværdireguleringer 1. januar 2024	2.988.912
Årets reguleringer	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2024	2.988.912
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	4.988.912

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.

2024
kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Anden gæld	2.232.101	277.267	2.001.300
	2.232.101	277.267	2.001.300

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 2025, hvorved selskabet anses for fortsat drift.

9 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld på 2.190 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.988 tkr..

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: 21-02-2025 kl.: 11:33:32

Underskrevet med MitID



Thomas Viscovich

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Viscovich

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 21-02-2025 kl.: 13:08:12

Underskrevet med MitID



Andreas Hjorth

Navnet returneret af dansk MitID var:

Andreas Hjorth

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 22-02-2025 kl.: 08:04:24

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4f96b0RYxRu252363622

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.