

# **EJENDOMMEN SKINDERGADE 32 ApS**

Fiolstræde 2  
1171 København K

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/06/2020**

---

**Giorgio Zeneli**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMMEN SKINDERGADE 32 ApS  
Fiolstræde 2  
1171 København K

CVR-nr: 26433983  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Egegårdsvej 39, 1  
2610 Rødovre  
DK Danmark  
CVR-nr: 63778710  
P-enhed: 1004127790

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for EJENDOMMEN SKINDERGADE 32 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 26/06/2020

## Direktion

Giorgio Ismet Zeneli

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendommen Skindergade 32 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Skindergade 32 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

Rødovre, 26/06/2020

Jesper Nørrelund Bentzen , mne29388

Godkendt Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 63778710

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsadministration og udlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 58.772 efter skat.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Zeneli Holding ApS.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

## 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved salg af ydelser og handelsvarer 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.

## Balance

### Anlægsaktiver:

Anlægsaktiverne måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Følgende afskrivningssatser anvendes:

Ejendom: 2%

Småanskaffelser på indtil 13.800 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

### Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skat og udskudt skat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

#### 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		360.000	500.000
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>360.000</b>	<b>500.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-49.148	-163.828
Andre driftsomkostninger .....		-132.274	-233.406
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>178.578</b>	<b>102.766</b>
Andre finansielle indtægter .....		6.073	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-134.294	-124.265
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>50.357</b>	<b>-21.499</b>
Skat af årets resultat .....	1	8.415	4.744
<b>Årets resultat</b> .....		<b>58.772</b>	<b>-16.755</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		58.772	-16.755
<b>I alt</b> .....		<b>58.772</b>	<b>-16.755</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		8.138.929	8.188.077
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>8.138.929</b>	<b>8.188.077</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.138.929</b>	<b>8.188.077</b>
Udskudte skatteaktiver .....		193.513	182.700
Andre tilgodehavender .....		0	100.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>193.513</b>	<b>282.700</b>
Likvide beholdninger .....		477	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>193.990</b>	<b>282.700</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.332.919</b>	<b>8.470.777</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		84.872	26.100
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>209.872</b>	<b>151.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.115.735	4.185.469
Gæld til banker .....		827.452	993.459
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>4.943.187</b>	<b>5.178.928</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		72.740	72.740
Gæld til banker .....		152.000	192.806
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		8.250	8.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.747.461	2.847.461
Skyldig selskabsskat .....		21.890	19.492
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		177.519	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.179.860</b>	<b>3.140.749</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.123.047</b>	<b>8.319.677</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.332.919</b>	<b>8.470.777</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	26.100	0	151.100
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	58.772	0	58.772
Egenkapital, ultimo .....	125.000	84.872	0	209.872

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	21.890	19.492
Ændring af udskudt skat	-10.813	-24.236
Regulering vedrørende tidligere år	-19.492	0
	<b>-8.415</b>	<b>-4.744</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	9.018.532
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.018.532</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-830.455
Årets afskrivning	-49.148
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-879.603</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.138.929</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld, Nykredit	2.750.163	4.500	2.745.663	2.727.663
Prioritetsgæld, Nykredit	805.603	27.200	778.403	669.603
Prioritetsgæld, Nykredit	632.708	41.040	591.668	427.508
Erhvervslån, Nykredit	979.452	152.000	827.452	219.452
	<b>5.167.926</b>	<b>224.740</b>	<b>4.943.186</b>	<b>4.044.226</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

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

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bank- og kreditforeningsgæld er der udstedt ejerpantebrev i ejendomme for i alt kr. 4.504.000. Herudover er der andet pant for i alt kr. 55.000.

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0