



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Skipperstuen Ejendomme ApS

Jacobmindevej 19, 3050 Humlebæk

CVR-nr. 31 28 12 61

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2024.

---

Peter Wassard  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Skipperstuen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 4. juni 2024

**Direktion**

Peter Wassard



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Skipperstuen Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Skipperstuen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København, den 4. juni 2024

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor  
mne10678



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Skipperstuen Ejendomme ApS  
Jacobmindevej 19  
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 31 28 12 61  
Stiftet: 1. februar 2008  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
16. regnskabsår

### Direktion

Peter Wassard

### Revisor

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østbanegade 123  
2100 København Ø



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer en ejendom, der udlejes til lagerfaciliteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 720.451 kr. mod 591.431 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 425.395 kr. mod 318.020 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>720.451</b>	<b>591.431</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-93.506	-93.506
<b>Driftsresultat</b>	<b>626.945</b>	<b>497.925</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-79.464	-90.187
<b>Resultat før skat</b>	<b>547.481</b>	<b>407.738</b>
Skat af årets resultat	-122.086	-89.718
<b>Årets resultat</b>	<b>425.395</b>	<b>318.020</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overføres til overført resultat	303.395	200.220
<b>Disponeret i alt</b>	<b>425.395</b>	<b>318.020</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.930.243	6.023.749
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.930.243</u>	<u>6.023.749</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.930.243</u></b>	<b><u>6.023.749</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	105.795	42.074
Tilgodehavender i alt	<u>105.795</u>	<u>42.074</u>
Likvide beholdninger	57.535	111.377
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>163.330</u></b>	<b><u>153.451</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.093.573</u></b>	<b><u>6.177.200</u></b>





## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.440.842	1.137.447
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.687.842</u></b>	<b><u>1.380.247</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	388.056	361.766
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>388.056</u></b>	<b><u>361.766</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	2.417.905	2.572.283
Deposita	228.063	164.995
3 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	462.410	1.104.719
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.108.378</u>	<u>3.841.997</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	560.000	360.000
Selskabsskat	142.126	56.330
Anden gæld	207.171	176.860
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>909.297</u>	<u>593.190</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.017.675</u></b>	<b><u>4.435.187</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.093.573</u></b>	<b><u>6.177.200</u></b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	937.227	114.400	1.176.627
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	200.220	117.800	318.020
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.137.447	117.800	1.380.247
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	303.395	122.000	425.395
	<b>125.000</b>	<b>1.440.842</b>	<b>122.000</b>	<b>1.687.842</b>



## Noter

---

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	79.464	90.187
	<b>79.464</b>	<b>90.187</b>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.577.905	2.732.283
Heraf forfalder inden for 1 år	-160.000	-160.000
	<b>2.417.905</b>	<b>2.572.283</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.750.000	1.850.000
<b>3. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	862.410	1.304.719
Heraf forfalder inden for 1 år	-400.000	-200.000
	<b>462.410</b>	<b>1.104.719</b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.577 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.930 t.kr.		



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skipperstuen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning er lejeindtægter mv. fra udlejningsejendom. Lejen indregnes i den periode den lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Direkte omkostninger vedrører omkostninger ved ejendommens drift

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af skrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Net toopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	60 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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.

## Peter Wassard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Wassard

Direktør

ID: b039f737-e5c6-479e-8f2b-497dfb1861e4

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2024 kl.: 12:41:09

Underskrevet med MitID



## Iver Haugsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Iver Haugsted

Revisor

På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 1853d7dd-b967-4d80-b22c-6ab13b3fa5e0

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2024 kl.: 15:46:54

Underskrevet med MitID



## Peter Wassard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Wassard

Dirigent

ID: b039f737-e5c6-479e-8f2b-497dfb1861e4

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 12:58:16

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1425e5zWsvYU251843912

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).