

**Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS**

Virumgade 7-9  
2830 Virum  
CVR-nr. 34 69 43 97

**Årsrapport for 2023**  
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. april 2024

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 15. marts 2024

### Direktion

Christian Skaarup Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapital ejeren i Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 15. marts 2024

Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
CVR-nr. 28 99 13 55

John Cubbin  
Registreret revisor  
mne3105

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS Virumgade 7-9 2830 Virum  CVR-nr.: 34 69 43 97  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 28. august 2012  Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
<b>Direktion</b>	Christian Skaarup Petersen
<b>Revision</b>	Trekroner Revision A/S Godkendte Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Taastrup Hovedgade 54 2630 Taastrup
<b>Sambeskatning</b>	Selskabet er sambeskattet med Christian Skaarup Holding ApS. Christian Skaarup Holding ApS fungerer således som administrationselskab.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme samt udlejning heraf og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 176.324, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 864.365.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Virumgade 7-9 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indregnes ved forfald. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber i Danmark. Christian Skaarup Holding ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af den skattepligtige indkomst betales således af Christian Skaarup Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i de koncernforbundne selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	2.590 DKK.

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

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.

### Gældsforpligtelser

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 virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>495.722</b>	<b>245.672</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-96.782</u>	<u>-96.782</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>398.940</b>	<b>148.890</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		0	10.000
Finansielle omkostninger	2	<u>-172.899</u>	<u>-189.622</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>226.041</b>	<b>-30.732</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-49.717</u>	<u>6.761</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>176.324</u></b>	<b><u>-23.971</u></b>
Overført resultat		<u>176.324</u>	<u>-23.971</u>
		<b><u>176.324</u></b>	<b><u>-23.971</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>5.395.397</u>	<u>5.492.179</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.395.397</u></b>	<b><u>5.492.179</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.395.397</u></b>	<b><u>5.492.179</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		301.889	451.889
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	22.183
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.096</u>	<u>10.428</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>313.985</u></b>	<b><u>484.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>313.985</u></b>	<b><u>484.500</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.709.382</u></u></b>	<b><u><u>5.976.679</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		784.365	608.041
<b>Egenkapital</b>		<b><u>864.365</u></b>	<b><u>688.041</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		142.360	127.579
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>142.360</u></b>	<b><u>127.579</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.906.360	3.092.589
Anden gæld		1.137.502	1.304.168
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>4.043.862</u></b>	<b><u>4.396.757</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	275.556	188.000
Banker		32.388	281.736
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.500	19.000
Selskabsskat		34.936	0
Anden gæld		295.415	269.614
Periodeafgrænsningsposter		0	5.952
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>658.795</u></b>	<b><u>764.302</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.702.657</u></b>	<b><u>5.161.059</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.709.382</u></b>	<b><u>5.976.679</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	608.041	688.041
Årets resultat	0	176.324	176.324
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>784.365</b>	<b>864.365</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>96.782</u>	<u>96.782</u>
	<b><u>96.782</u></b>	<b><u>96.782</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>172.899</u>	<u>189.622</u>
	<b><u>172.899</u></b>	<b><u>189.622</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	14.781	15.422
Sambeskatningsbidrag	<u>34.936</u>	<u>-22.183</u>
	<b><u>49.717</u></b>	<b><u>-6.761</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>6.461.902</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>6.461.902</u>
Opskrivninger 1. januar 2023		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2023		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		969.723
Årets afskrivninger		<u>96.782</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>1.066.505</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>5.395.397</u></b>



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.280.589	3.095.576	189.216	2.197.374
Anden gæld	1.304.168	1.137.502	86.340	719.708
	<b>4.584.757</b>	<b>4.233.078</b>	<b>275.556</b>	<b>2.917.082</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 3.156, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi den 31. december 2023 udgør t.kr. 5.395.

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet selskab er der pant i ejendom på t.kr. 2.510.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Skaarup Petersen

Direktør

Serienummer: 74b1fbb1-d553-4c37-8b10-11d2706da256

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-09 09:45:57 UTC



## John Cubbin

Revisor

Serienummer: 1ff4577a-a274-4cde-95bc-10ed3711318b

IP: 2.109.xxx.xxx

2024-04-09 09:47:20 UTC



## Christian Skaarup Petersen

Dirigent

Serienummer: 74b1fbb1-d553-4c37-8b10-11d2706da256

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-09 09:48:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: NVZA7-0IK2W-YN2YK-21PBD-ET702-JLUPG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**