
Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S

Skagensgade 1, 2630 Taastrup

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 35 52 66 84

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 7/5 2024

Peter Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høje Taastrup, den 7. maj 2024

Direktion

Claus Walsted Nyboe
direktør

Bestyrelse

Jacob Regner Glad
formand

Jesper Gubi Brix
næstformand

Claus Walsted Nyboe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hillerød, den 7. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S Skagensgade 1 2630 Taastrup CVR-nr: 35 52 66 84 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Høje Taastrup
Bestyrelse	Jacob Regner Glad, formand Jesper Gubi Brix, næstformand Claus Walsted Nyboe
Direktion	Claus Walsted Nyboe
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter ejendomsbesiddelse og -udlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 759.538, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 4.071.221.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		2.719.693	2.025.746
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-700.635	-606.643
Resultat før finansielle poster		2.019.058	1.419.103
Finansielle indtægter		126	0
Finansielle omkostninger	1	-887.784	-779.500
Resultat før skat		1.131.400	639.603
Skat af årets resultat	2	-371.862	-238.265
Årets resultat		759.538	401.338

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	759.538	401.338
	759.538	401.338

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		26.642.646	27.046.484
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		542.178	615.028
Materielle anlægsaktiver	3	27.184.824	27.661.512
Anlægsaktiver		27.184.824	27.661.512
Likvide beholdninger		309.151	477.361
Omsætningsaktiver		309.151	477.361
Aktiver		27.493.975	28.138.873

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.571.221	2.811.683
Egenkapital		4.071.221	3.311.683
Gæld til realkreditinstitutter		12.190.207	17.187.524
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.723.823	278.215
Deposita		350.245	310.329
Langfristede gældsforpligtelser	4	20.264.275	17.776.068
Gæld til realkreditinstitutter	4	792.687	779.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.094	210.276
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	661.185	4.782.197
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		371.862	238.265
Anden gæld		1.212.651	1.040.777
Kortfristede gældsforpligtelser		3.158.479	7.051.122
Gældsforpligtelser		23.422.754	24.827.190
Passiver		27.493.975	28.138.873
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	2.811.683	3.311.683
Årets resultat	0	759.538	759.538
Egenkapital 31. december	500.000	3.571.221	4.071.221

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	488.765	230.911
Andre finansielle omkostninger	399.019	548.589
	<u>887.784</u>	<u>779.500</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	371.862	238.265
	<u>371.862</u>	<u>238.265</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	29.833.497	909.913
Tilgang i årets løb	142.474	81.468
Kostpris 31. december	<u>29.975.971</u>	<u>991.381</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.787.013	294.885
Årets afskrivninger	546.312	154.318
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>3.333.325</u>	<u>449.203</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>26.642.646</u>	<u>542.178</u>
Afskrives over	<u>30 år</u>	<u>5 år</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.064.989	9.912.227
Mellem 1 og 5 år	3.125.218	7.275.297
Langfristet del	12.190.207	17.187.524
Inden for 1 år	792.687	779.607
	<u>12.982.894</u>	<u>17.967.131</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	6.020.914	0
Mellem 1 og 5 år	1.702.909	278.215
Langfristet del	7.723.823	278.215
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	661.185	4.782.197
	<u>8.385.008</u>	<u>5.060.412</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	350.245	310.329
Langfristet del	350.245	310.329
Inden for 1 år	0	0
	<u>350.245</u>	<u>310.329</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	26.642.646	27.046.484

Selskabet har stillet ejerpantebrev på DKK 10.000.000 med sikkerhed i selskabets ejendom, til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Sjælland-Fyn.

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skagensgade 1 A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes som nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til køber, lejeindtægten kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Noter til årsregnskabet

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt. Scrapværdien på bygningerne er vurderet at udgøre 75% af den oprindelige anskaffelsessum.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.