

**Ejendommen Studiestræde 33 ApS  
Nyhavn 45, kld.  
1051 København K**

**CVR-nr. 38179063**

**\*\*\*\*\***

**Årsrapport 2023**

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 13. juni 2024

**Dirigent:**

Bo Bjerrum Hansen

**Revisoren.nu**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2023	3
Balance pr. 31. december 2023	4-5
Noter	6-7
Anvendt regnskabspraksis	8-10

## LEDELSESPÅTEGNING

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Studiestræde 33 ApS, der udviser et resultat på kr. **17.070** og en egenkapital på kr. **5.163.771**, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi erklærer endvidere at selskabet fortsat opfylder betingelserne for fravalg af revision og der er således ikke revisionspligt i regnskabsåret 2024 og fremover.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

København, den 13. juni 2024

**Direktionen:**

Bo Bjerrum Hansen

Carsten Wichmann Wernebo

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret 2023:

Årets resultat udgør kr. 17.070, hvilket er tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 24.175.602, og en egenkapital på kr. 5.163.771.

### Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2023:

Ledelsen har ikke noteret sig nogle særlige eller usædvanlige forhold.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb:

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

### Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Noter	Spec.	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	617.895	672.614
1 Personaleudgifter		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Indtjeningsbidrag</b>		617.895	672.614
Finansieringsindtægter	2	1.501	0
2 Finansieringsudgifter	3	<u>-597.237</u>	<u>-231.079</u>
<b>Resultat før skat</b>		22.159	441.535
Skat af årets resultat	4	<u>-5.089</u>	<u>-97.138</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>17.070</u></u>	<u><u>344.397</u></u>
Der foreslås anvendt således:			
Udloddet udbytte		0	500.000
Overført til næste år		<u>17.070</u>	<u>-155.603</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>17.070</u></u>	<u><u>344.397</u></u>



## BALANCE

Noter	Spec.	31.12.2023	31.12.2022
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
		50.000	50.000
		5.113.771	5.096.701
		0	500.000
		<u>          </u>	<u>          </u>
	8	<u>5.163.771</u>	<u>5.646.701</u>
<b>HENSÆTTELSER</b>			
		980.864	980.864
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<u>980.864</u>	<u>980.864</u>
<b>GÆLD</b>			
Langfristet gæld:			
	9	11.934.611	11.833.200
		3.080.000	3.080.000
		1.540.000	1.540.000
		<u>          </u>	<u>          </u>
4		<u>16.554.611</u>	<u>16.453.200</u>
Kortfristet gæld:			
		10.634	25.000
	10	271.733	61.600
	11	373.282	165.682
	12	5.089	97.138
	13	564.936	637.307
		111.682	53.894
		139.000	388.000
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<u>1.476.356</u>	<u>1.428.621</u>
		<u>18.030.967</u>	<u>17.881.821</u>
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<u>24.175.602</u>	<u>24.509.386</u>

5 Oplysning om aktiver målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens §§37-38

6 Sikkerheder og pantsætninger

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

## NOTER

Noter	2023	2022
<b>1 PERSONALEUDGIFTER</b>		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 FINANSIERINGSUDGIFTER</b>		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	61.600	61.600
Øvrige finansieringsomkostninger	<u>530.242</u>	<u>169.479</u>
<b>FINANSIERINGSUDGIFTER I ALT</b>	<u>591.842</u>	<u>231.079</u>
<b>3 INVESTERINGSEJENDOMME</b>		<b>Erhvervs- ejendom</b>
Anvendt kalkulationsrente		<u>4,42%</u>
Tomgangsprocent		<u>0%</u>
Kalkulationsperiode		<u>5 år</u>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>4 LANGFRISTET GÆLD</b>		
Af den i balancen anførte gæld på kr. forfalder tkr. 10.868 senere end 5 år.	<u>16.554.611</u>	<u>16.453.200</u>
<b>5 OPLYSNINGER OM AKTIVER MÅLT TIL DAGSVÆRDI EFTER ÅRSREGNSKABSLOVENS §§37-38</b>		
	<b>Ændring indregnet direkte over:</b>	
	<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>Resultat- opgørelsen</b>
		<b>Egenkapitalen</b>
Investeringsejendomme	<u>23.800.000</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>



## NOTER

### Noter

#### 6 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstituttet, nom tkr. 13.580, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 23.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 9.100 med pant i ovennævnte ejendom.

#### 7 KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSER OG EVENTUALPOSTER MV.

##### Eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte, bortset fra normale branchegarantier.

Selskabet hæfter solidarisk med Mercur Holding ApS for det samlede skattetilsvær i sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

### Anvendte undtagelsesbestemmelser:

Af konkurrencemæssige hensyn har selskabet i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage omsætningen, andre driftsomkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger. De sammendragede poster er benævnt bruttofortjeneste.

### 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. 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning:

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger:

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

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat:

I resultatopgørelsen er indregnet den skat, som forventes pålignet årets indkomst med tillæg af regulering af udskudt skat.

Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige saldo-værdier på anlægsaktiver.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I kostprisen indgår aftalte købesum med tillæg af omkostninger knyttet direkte til erhvervelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens §38, baseret på anvendelse af en anerkendt kalkulationsmodel med udgangspunkt i forventede pengestrømme af ejendommens drift over en kalkulationsperiode på 5 år med tillæg af en standardiseret pengestrøm i en efterfølgende terminalperiode.

Som grundlag for kalkulationen anvendes nettolejeindtægterne for de respektive ejendomme, eventuelt reguleret for erfaringer vedrørende tomgang mv.

De årlige dagsværdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen i regnskabslinien "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Anskaffelser under kr. 32.000 afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret. Edb-hardware afskrives dog, såfremt den samlede anskaffessum af eksisterende anlæg med tilgang af nyanskaffelser, overstiger kr. 32.000.

#### Tilgodehavender:

Debitorer er baseret på en vurdering af de enkelte tilgodehavender. Nedskrivning finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger måles til nominelt indestående på bankkonti.

#### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f. eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Sambeskatning:**

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning. Den aktuelle selskabskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud, sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

### **Gældsforpligtelser:**

Langfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvor forskellen mellem nettorealiseringsværdien og den nominelle værdi er uvæsentlig, indregnes gælden til nominal værdi.

Ikke-forrentede og variabelt forrentede gældsforpligtelser samt gæld med kort løbetid, måles til nominal 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.

## Bo Bjerrum Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Bjerrum Hansen

Direktør

ID: 8a054eb8-aae3-4333-87b4-56be410800df

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 09:15:12

Underskrevet med MitID



## Carsten Wernebo

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Wichmann Wernebo

Direktør

ID: 66c4fde0-574d-4403-9367-3762b6523458

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 17:24:36

Underskrevet med MitID



## Bo Bjerrum Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Bjerrum Hansen

Dirigent

ID: 8a054eb8-aae3-4333-87b4-56be410800df

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 09:21:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 264ae9rqhsm251862845

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).