

---

# *Ejendomsselskabet Skibbrogade 35 ApS*

Tjørnevænget 13, 3520 Farum

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 40 73 55 18

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/5 2024

Kasper Damsgaard  
Thygesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Skibbrogade 35 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 28. maj 2024

## Direktion

Kasper Damsgaard Thygesen  
direktør

Mette Nielsen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Skibbrogade 35 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skibbrogade 35 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 og noter, herunder 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Hillerød, den 28. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

mne16560

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Skibbrogade 35 ApS  
Tjørnevænget 13  
3520 Farum  
CVR-nr: 40 73 55 18  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Furesø

**Direktion** Kasper Damsgaard Thygesen  
Mette Nielsen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>443.657</b>	<b>54.777</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		134.475	3.417.110
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>578.132</b>	<b>3.471.887</b>
Finansielle indtægter		146	0
Finansielle omkostninger	2	-352.571	-398.287
<b>Resultat før skat</b>		<b>225.707</b>	<b>3.073.600</b>
Skat af årets resultat	3	-49.655	-676.192
<b>Årets resultat</b>		<b>176.052</b>	<b>2.397.408</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	176.052	2.397.408
	<b>176.052</b>	<b>2.397.408</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		14.790.000	14.560.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>14.790.000</b>	<b>14.560.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.790.000</b>	<b>14.560.000</b>
Andre tilgodehavender		71.668	20.172
<b>Tilgodehavender</b>		<b>71.668</b>	<b>20.172</b>
Likvide beholdninger		256.705	36.760
Omsætningsaktiver		328.373	56.932
<b>Aktiver</b>		<b>15.118.373</b>	<b>14.616.932</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.434.306	3.258.253
<b>Egenkapital</b>		<b>3.474.306</b>	<b>3.298.253</b>
Hensættelse til udskudt skat		969.354	919.699
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>969.354</b>	<b>919.699</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.880.139	7.078.383
Gæld til associerede virksomheder		1.366.100	1.079.479
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>8.246.239</b>	<b>8.157.862</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	198.242	195.074
Gæld til associerede virksomheder	5	1.861.223	1.772.593
Deposita		238.820	185.370
Anden gæld		104.889	58.728
Periodeafgrænsningsposter		25.300	29.353
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.428.474</b>	<b>2.241.118</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.674.713</b>	<b>10.398.980</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.118.373</b>	<b>14.616.932</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	3.258.254	3.298.254
Årets resultat	0	176.052	176.052
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>3.434.306</b>	<b>3.474.306</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

## 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger associerede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
	148.687	122.570
	203.884	275.717
	<b>352.571</b>	<b>398.287</b>

## 3. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

	2023	2022
	DKK	DKK
	49.655	676.192
	<b>49.655</b>	<b>676.192</b>

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

Kostpris 1. januar  
Tilgang i årets løb  
Kostpris 31. december

Investerings- ejendomme
DKK
9.152.736
95.525
<b>9.248.261</b>

Værdireguleringer 1. januar  
Årets værdireguleringer  
Værdireguleringer 31. december

5.407.264
134.475
<b>5.541.739</b>

**Regnskabsmæssig værdi 31. december**

**14.790.000**

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Skibbrogade 31-39, 4400 Kalundborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	14.790.000	14.560.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	134.475	3.417.110
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5%	3%
Diskonteringsrente	5,75%	5,5%
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

### 5. 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	6.053.669	6.265.488
Mellem 1 og 5 år	826.470	812.895
Langfristet del	6.880.139	7.078.383
Inden for 1 år	198.242	195.074
	<u>7.078.381</u>	<u>7.273.457</u>

#### Gæld til associerede virksomheder

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.366.100	1.079.479
Langfristet del	1.366.100	1.079.479
Øvrig kortfristet gæld til associerede virksomheder	1.861.223	1.772.593
	<u>3.227.323</u>	<u>2.852.072</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 7.420, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	14.790.000	14.560.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for andre panthavere:		
Anden tinglyst hæftelse TDKK 70, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	14.790.000	14.560.000

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skibbrogade 35 ApS 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.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### 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, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede 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.

## Noter til årsregnskabet

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.

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.

### 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 lånoptagelsestidspunktet 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.