

---

# ***Ejendomsselskabet Skibbrogade 35 ApS***

Tjørnevænget 13, 3520 Farum

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 40 73 55 18

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/6 2022

Kasper Thygesen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 16. juni 2022

### **Direktion**

Kasper Thygesen

Mette Nielsen

# 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 2021 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 revisorerers 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 16. juni 2022

**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: Farum

### Direktion

Kasper Thygesen  
Mette Nielsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>76.760</b>	<b>-278.409</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.990.154	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.066.914</b>	<b>-278.409</b>
Finansielle omkostninger	3	-468.799	-212.854
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.598.115</b>	<b>-491.263</b>
Skat af årets resultat	4	-243.507	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.354.608</b>	<b>-491.263</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.354.608	-491.263
		<b>1.354.608</b>	<b>-491.263</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		8.450.000	3.402.348
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>8.450.000</b>	<b>3.402.348</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.450.000</b>	<b>3.402.348</b>
Andre tilgodehavender		12.330	0
Periodeafgrænsningsposter		79.189	139.333
<b>Tilgodehavender</b>		<b>91.519</b>	<b>139.333</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>172.313</b>	<b>130.349</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>263.832</b>	<b>269.682</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.713.832</b>	<b>3.672.030</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		860.845	-493.763
<b>Egenkapital</b>		<b>900.845</b>	<b>-453.763</b>
Hensættelse til udskudt skat		243.507	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>243.507</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		0	2.200.000
Gæld til associerede virksomheder		322.276	306.930
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>322.276</b>	<b>2.506.930</b>
Kreditinstitutter	6	5.300.000	0
Gæld til associerede virksomheder	6	1.688.184	1.607.795
Deposita		199.545	0
Anden gæld		59.475	11.068
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.247.204</b>	<b>1.618.863</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.569.480</b>	<b>4.125.793</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.713.832</b>	<b>3.672.030</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	40.000	-493.763	-453.763
Årets resultat	0	1.354.608	1.354.608
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>860.845</b>	<b>900.845</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet besluttede i regnskabsåret at købe Skibbrogade 31, st. tv. (Lejlighed nr. 11)

Handlen er endeligt afsluttet i 2022, og skødet er modtaget i februar 2022.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter vedrører køb, salg og renovering af fast ejendom.

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger associerede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2021 DKK	2020 DKK
Renteomkostninger associerede virksomheder	95.736	120.724
Andre finansielle omkostninger	373.063	92.130
	<b>468.799</b>	<b>212.854</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	243.507	0
	<b>243.507</b>	<b>0</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

Kostpris 1. januar

Tilgang i årets løb

Kostpris 31. december

Værdireguleringer 1. januar

Årets værdireguleringer

Værdireguleringer 31. december

**Regnskabsmæssig værdi 31. december**

Investerings-  
ejendomme  
DKK

3.402.348

3.057.498

6.459.846

0

1.990.154

1.990.154

**8.450.000**

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### 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 reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2021	2020
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	8.450.000	3.402.348
Tomgangsleje i % af lejeindtægterne	2%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5%	0%
Diskonteringsrente	5,5%	0%

## 6 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:

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	2.200.000
Langfristet del	0	2.200.000
Inden for 1 år	5.300.000	0
	<b>5.300.000</b>	<b>2.200.000</b>
<b>Gæld til associerede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	322.276	306.930
Langfristet del	322.276	306.930
Øvrig kortfristet gæld til associerede virksomheder	1.688.184	1.607.795
	<b>2.010.460</b>	<b>1.914.725</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.300, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.450.000	3.402.348

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skibbrogade 35 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2021 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og ejendomsdrift 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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.

De anvendte skøn er baseret på 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 visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den 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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån 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 rentekomkostning over låneperioden.

## **Noter til årsregnskabet**

### **8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

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