

Ejendomsselskabet Skademosen ApS

Provstevænget 5, 4000 Roskilde

CVR-nr. 41 74 87 61

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2023.

Jess Glad Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Skademosen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. december 2023

Direktion

Jess Glad Frandsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Skademosen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skademosen ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

København, den 18. december 2023

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov

Statsautoriseret revisor
mne29456

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Skademosen ApS Provstevænget 5 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 41 74 87 61
	Stiftet: 9. oktober 2020
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Jess Glad Frandsen, Direktør
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål, er direkte eller indirekte via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, at eje og investere i fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -1.109.090 mod -497.671 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet ved egenindtjening vil retablere egenkapitalen. Ledelsen gør endvidere opmærksom på, at selskabets løbende drift er finansieret af selskabets kapitalejere.

Det er således ledelsens opfattelse, at selskabets likviditet er tilstrækkelig for selskabets fremadrettede aktiviteter, således at selskabet kan opfattes som værende going concern.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttotab	-684.355	-41.257
Andre finansielle indtægter	12.950	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-814.259</u>	<u>-456.414</u>
Resultat før skat	-1.485.664	-497.671
Skat af årets resultat	<u>376.574</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-1.109.090</u>	<u>-497.671</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.109.090</u>	<u>-497.671</u>
Disponeret i alt	<u>-1.109.090</u>	<u>-497.671</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme under udførelse	31.984.180	27.532.450
Materielle anlægsaktiver i alt	31.984.180	27.532.450
Anlægsaktiver i alt	31.984.180	27.532.450
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	376.574	0
Andre tilgodehavender	268.050	0
Tilgodehavender i alt	644.624	0
Likvide beholdninger	27.355	410.223
Omsætningsaktiver i alt	671.979	410.223
Aktiver i alt	32.656.159	27.942.673

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.618.755	-509.665
Egenkapital i alt	-1.578.755	-469.665
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	215.819	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.500	18.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.212.496	22.725.207
Anden gæld	6.788.099	5.668.631
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	34.234.914	28.412.338
Gældsforpligtelser i alt	34.234.914	28.412.338
Passiver i alt	32.656.159	27.942.673

1 Selskabets økonomiske forhold

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	-11.994	28.006
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-497.671</u>	<u>-497.671</u>
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	-509.665	-469.665
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.109.090</u>	<u>-1.109.090</u>
	<u>40.000</u>	<u>-1.618.755</u>	<u>-1.578.755</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Selskabets økonomiske forhold		
Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt egenkapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet ved egenindtjening vil retablere egenkapitalen. Ledelsen gør endvidere opmærksom på, at selskabets løbende drift er finansieret af selskabets kapitalejere.		
Det er således ledelsens opfattelse, at selskabets likviditet er tilstrækkelig for selskabets fremadrettede aktiviteter, således at selskabet kan opfattes som værende going concern.		
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	647.288	375.227
Andre finansielle omkostninger	<u>166.971</u>	<u>81.187</u>
	<u>814.259</u>	<u>456.414</u>
4. Investeringsejendomme under udførelse		
Kostpris 1. juli 2022	27.532.450	0
Tilgang i årets løb	<u>4.451.730</u>	<u>27.532.450</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>31.984.180</u>	<u>27.532.450</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>31.984.180</u>	<u>27.532.450</u>
5. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået en entreprenkontrakt for byggeprojekterne på Skademosen 1 og 2 til i alt mio.kr. 53, ligesom selskabets bankforbindelse har stillet bygherregaranti med mio.kr. 10.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Satago Holding ApS, CVR-nr. 30177584, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		

5. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skademosen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme under udførelse

Investeringsejendomme under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Skademosen ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.