



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN SKIPPERGADE APS
NIELS BOHRS VEJ 2, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
26. MARTS 2021 - 31. AUGUST 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. februar 2023

Kim Petersen Hessellund

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 26. marts 2021 - 31. august 2022 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Ejendommen Skippergade ApS Niels Bohrs Vej 2 9900 Frederikshavn |
| | CVR-nr.: 42 25 63 90 Stiftet: 26. marts 2021 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 26. marts 2021 - 31. august 2022 |
| Direktion | Kim Petersen Hessellund |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn |
| Pengeinstitut | Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn |
| Advokat | HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26. marts 2021 - 31. august 2022 for Ejendommen Skippergade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. marts 2021 - 31. august 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 16. februar 2023

Direktion:

Kim Petersen Hessellund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendommen Skippergade ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Skippergade ApS for regnskabsåret 26. marts 2021 - 31. august 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26. marts 2021 - 31. august 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Frederikshavn, den 16. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31387

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev som forventet for året.

Det er ledelsens vurdering, at det vil være muligt at reetablere egenkapitalen via egen indtjening eller alternativt gennem kapitalindskud eller tilskud fra moderselskabet. Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring overfor selskabets øvrige kreditorer for at understøtte selskabet.

Selskabets ledelse forventer et tilfredsstillende resultat for 2022/23.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 26. MARTS - 31. AUGUST

| | Note | 2021/22 kr. |
|--|------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 184.901 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -186.664 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -136.934 |
| DRIFTSRESULTAT | | -138.697 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -165.908 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -304.605 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | 58.932 |
| ÅRETS RESULTAT | | -245.673 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | | -245.673 |
| I ALT | | -245.673 |

BALANCE 31. AUGUST

| AKTIVER | Note | 2022 kr. |
|--|----------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 4.076.639 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 11.842 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 4.088.481 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.088.481 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 43.099 |
| Andre tilgodehavender..... | | 77.793 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 61.950 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 42.678 |
| Tilgodehavender..... | | 225.520 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 225.520 |
| AKTIVER..... | | 4.314.001 |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital..... | | 40.000 |
| Overført resultat..... | | -245.673 |
| EGENKAPITAL..... | | -205.673 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 3.018 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 3.018 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 4.080.581 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 4.080.581 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 230.766 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 185.594 |
| Anden gæld..... | | 19.715 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 436.075 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 4.516.656 |
| PASSIVER..... | | 4.314.001 |
| Eventualposter mv. | 5 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|----------------------|-----------------|
| Egenkapital 26. marts 2021..... | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -245.673 | -245.673 |
| Egenkapital 31. august 2022..... | 40.000 | -245.673 | -205.673 |

NOTER

| | 2021/22 kr. | Note |
|---|-------------------------|---|
| Personaleomkostninger | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | |
| Løn og gager | 186.664 | |
| | 186.664 | |
| Skat af årets resultat | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -61.950 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 3.018 | |
| | -58.932 | |
| Materielle anlægsaktiver | | 3 |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Tilgang | 4.210.915 | 14.500 |
| Kostpris 31. august 2022..... | 4.210.915 | 14.500 |
| Årets afskrivninger | 134.276 | 2.658 |
| Af- og nedskrivninger 31. august 2022..... | 134.276 | 2.658 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. august 2022..... | 4.076.639 | 11.842 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 4 |
| | 31/8 2022 gæld i alt | Afdrag næste år |
| Gæld til pengeinstitutter..... | 4.263.581 | 3.310.000 |
| | 4.263.581 | 183.000 |
| | | 3.310.000 |
| Eventualposter mv. | | 5 |
| Hæftelse i sambeskatningen | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PEITER 2013 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen. | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | 6 |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.264 tkr., er der givet ejerpantebrev på nom 4.430 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2022 udgør 4.077 tkr. | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Skippergade ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|------------|
| Bygninger..... | 25 år | 1.625 tkr. |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5 år | 0 tkr. |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.