



## Sct. Knudsgade 9 ApS

Amaliegade 22, 1.  
1256 København K  
CVR-nr. 42389862

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.03.2024

---

**Christoffer Gangsted-Rasmussen**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2023                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2023                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2023                           | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sct. Knudsgade 9 ApS

Amaliegade 22, 1.

1256 København K

CVR-nr.: 42389862

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Claus Molbech Bendtsen, formand

Christoffer Gangsted-Rasmussen

## Direktion

Thomas Daniel Dam Larsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Sct. Knudsgade 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13.03.2024

## Direktion

**Thomas Daniel Dam Larsen**

## Bestyrelse

**Claus Molbech Bendtsen**  
formand

**Christoffer Gangsted-Rasmussen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Sct. Knudsgade 9 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sct. Knudsgade 9 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 13.03.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og drive fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 5.658 t.kr., hvilket af ledelsen anses som forventet grundet markedsudviklingen.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis og note for investerings-ejendomme. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

|  | Note | 2023<br>kr.        | 2022<br>kr.      |
|--|------|--------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>2.597.515</b>   | <b>2.485.418</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | (6.500.000)        | 885.000          |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>(3.902.485)</b> | <b>3.370.418</b> |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 1.160              | 0                |
| Andre finansielle omkostninger               | 1    | (1.531.498)        | (1.292.129)      |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>(5.432.823)</b> | <b>2.078.289</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | (225.125)          | (607.860)        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>(5.657.948)</b> | <b>1.470.429</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                    |                  |
| Overført resultat                            |      | (5.657.948)        | 1.470.429        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>(5.657.948)</b> | <b>1.470.429</b> |



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 62.900.000        | 69.400.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 3    | <b>62.900.000</b> | <b>69.400.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>62.900.000</b> | <b>69.400.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 53.911            | 25.072            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 19.011            | 19.011            |
| Udskudt skat                                 |      | 27.000            | 0                 |
| Andre tilgodehavender                        |      | 6.098             | 6.098             |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 42.651            | 39.318            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>148.671</b>    | <b>89.499</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>0</b>          | <b>30.638</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>148.671</b>    | <b>120.137</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>63.048.671</b> | <b>69.520.137</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 40.000            | 40.000            |
| Overført overskud eller underskud             |      | 4.345.315         | 10.003.263        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>4.385.315</b>  | <b>10.043.263</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 45.690.075        | 46.462.860        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 4    | <b>45.690.075</b> | <b>46.462.860</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4    | 801.356           | 824.585           |
| Bankgæld                                      |      | 119.047           | 0                 |
| Deposita                                      |      | 1.344.550         | 1.104.413         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder           |      | 88.236            | 42.428            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 229.375           | 193.961           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 10.144.273        | 10.192.488        |
| Skyldig skat                                  |      | 246.444           | 358.908           |
| Anden gæld                                    |      | 0                 | 297.231           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>12.973.281</b> | <b>13.014.014</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>58.663.356</b> | <b>59.476.874</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>63.048.671</b> | <b>69.520.137</b> |
| Eventualforpligtelser                         | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6    |                   |                   |
| Koncernforhold                                | 7    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2023

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 40.000                         | 10.003.263                                     | 10.043.263       |
| Årets resultat            | 0                              | (5.657.948)                                    | (5.657.948)      |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>40.000</b>                  | <b>4.345.315</b>                               | <b>4.385.315</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|   | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------------------|------------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 300.410          | 301.484          |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 1.231.088        | 990.645          |
|   | <b>1.531.498</b> | <b>1.292.129</b> |

## 2 Skat af årets resultat

|                                    | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 246.444        | 358.908        |
| Ændring af udskudt skat            | (27.000)       | 124.476        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 5.681          | 124.476        |
|                                    | <b>225.125</b> | <b>607.860</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 61.400.558                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>61.400.558</b>                 |
| Dagsværdireguleringer primo         | 7.999.442                         |
| Årets dagsværdireguleringer         | (6.500.000)                       |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>1.499.442</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>62.900.000</b>                 |

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,10% pr. 31.12.2023 mod 4,75% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 6,7 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 3.028 m<sup>2</sup>, der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Ringsted. Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendomme udgør 1.275 kr. mod 1.286 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret været begrænset tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 62.900 t.kr. mod 69.400 t.kr. sidste år. Dette giver en ændring af dagsværdien på 6.500 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

#### 4 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2023<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2023<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2023<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 801.356   | 824.585   | 45.690.075                                    | 42.484.650                            |
|                                | <b>801.356</b>                                    | <b>824.585</b>                                    | <b>45.690.075</b>                             | <b>42.484.650</b>                     |

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Maigaard & Molbech ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 62.900 t.kr. pr. 31.12.2023.

#### 7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Maigaard & Molbech ApS, CVR-nr. 37428167, København.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som periodiseres over den periode, som disse vedrører.

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.