

**Ejd. Sct. Peders Stræde 2 ApS  
C/o Ole Bremholm Jørgensen  
Berstorffsvej 119,  
2900 Hellerup**

**CVR-nummer: 43267256**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022**

**(1. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2023

\_\_\_\_\_  
Dirigent

Ole Bremholm Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejd. Sct. Peders Stræde 2 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den / 2023

**Direktion**

Ina Winni Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejd. Sct. Peders Stræde 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejd. Sct. Peders Stræde 2 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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.

Roskilde, den / 2023

### PRIMA REVISION

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 21356190

Henrik Bonde Nielsen  
Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
mne17818

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejd. Sct. Peders Stræde 2 ApS  
C/o Ole Bremholm Jørgensen  
Bernstorffsvej 119  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 43 26 72 56  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Ina Winni Jørgensen

**Revisor**

PRIMA REVISION  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Ringstedvej 73  
4000 Roskilde

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af udlejning af selskabets ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejd. Sct. Peders Stræde 2 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer,

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

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.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022
Lejeindtægter .....	789.831
Ejendommens driftsomkostninger .....	-423.468
Andre eksterne omkostninger .....	-425.167
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>-58.804</b>
Personaleomkostninger .....	-2.640
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver .....	-19.529
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-80.973</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-121.759
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-202.732</b>
1 Skat af årets resultat .....	38.038
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-164.694</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	-164.694
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-164.694</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022
Grunde og bygninger .....	9.564.540
Materielle anlægsaktiver i øvrigt.....	18.510
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>9.583.050</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>9.583.050</b>
Andre tilgodehavender.....	507
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>507</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.370.709</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.371.216</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>10.954.266</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022
Virksomhedskapital.....	40.000
Overkurs ved emission .....	2.875.353
Overført resultat.....	-164.694
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.750.659</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	959.735
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>959.735</b>
Prioritetsgæld.....	6.812.037
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.812.037</b>
Modtagne huslejedepositum .....	349.335
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	82.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>431.835</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>7.243.872</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.954.266</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## NOTER

	2022
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Regulering af udskudt skat.....	-38.038
	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>-38.038</b>
	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	6.319.498	6.812.037	4.897.560
Kreditinstitutter.....	874.397	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>7.193.895</b>	<b>6.812.037</b>	<b>4.897.560</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkredit institut er der deponeret pantebrev kr. 7.800.000. Restgælden udgør på regnskabsafslutningstidspunktet kr. 6.812.037.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ina Winni Jørgensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-822780226300

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-06 11:35:22 UTC

NEM ID 

## Henrik Bonde Nielsen

Registreret revisor

På vegne af: Prima Revision

Serienummer: CVR:21356190-RID:1223628085814

IP: 185.152.xxx.xxx

2023-06-06 11:37:21 UTC

NEM ID 

## Ole Bremholm Jørgensen

Dirigent

Serienummer: ce023106-6b6b-4139-8a33-2557d09a818a

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-06 11:43:07 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: VL37N-QVLOH-EX20L-W5Z52-250VX-2N0PJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>