

**Ejd. Sct. Peders Stræde 2 ApS  
Sankt Peders Stræde 2,  
4000 Roskilde**

**CVR-nummer: 43267256**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023**

**(2. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
Dirigent

Ole Bremholm Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... 4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance..... 11

Noter..... 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den / 2024

**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 2023 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 / 2024

### **PRIMA REVISION**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 21356190

Henrik Bonde Nielsen  
Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
mne17818

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejd. Sct. Peders Stræde 2 ApS  
Sankt Peders Stræde 2,  
4000 Roskilde

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

**Direktion**

Ina Winni Jørgensen

**Revisor**

PRIMA REVISION  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Industrivej 21, 1. 101  
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 2023 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

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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 og revurderes årligt. 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 gældsmetode 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 2023

	2023	2022 kr. 1000
Lejeindtægter .....	834.700	790
Ejendommens driftsomkostninger .....	-505.673	-423
Andre eksterne omkostninger .....	-111.779	-424
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>217.248</b>	<b>-57</b>
Personaleomkostninger .....	0	-3
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-38.821	-20
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>178.427</b>	<b>-80</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-122.582	-123
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>55.845</b>	<b>-203</b>
1 Skat af årets resultat .....	-19.976	38
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>35.869</b>	<b>-165</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	240.000	0
Overført resultat .....	-204.131	-165
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>35.869</b>	<b>-165</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
Grunde og bygninger .....	10.465.206	9.564
Materielle anlægsaktiver i øvrigt.....	13.883	18
	<b>10.479.089</b>	<b>9.582</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.479.089</b>	<b>9.582</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>10.479.089</b>	<b>9.582</b>
Tilgodehavender fra udlejning af ejendom .....	40.200	0
Andre tilgodehavender.....	507	1
	<b>40.707</b>	<b>1</b>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>40.707</b>	<b>1</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>1.371</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>40.707</b>	<b>1.372</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>10.519.796</b>	<b>10.954</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	40.000	40
Overkurs ved emission .....	0	2.875
Overført resultat.....	2.506.528	-165
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.546.528</b>	<b>2.750</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	979.711	960
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>979.711</b>	<b>960</b>
Prioritetsgæld.....	6.342.037	6.812
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.342.037</b>	<b>6.812</b>
Kreditinstitutter .....	306.085	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	330.435	349
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	83
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>651.520</b>	<b>432</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>6.993.557</b>	<b>7.244</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.519.796</b>	<b>10.954</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2023	2022 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat.....	19.976	-38
	<u>19.976</u>	<u>-38</u>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b><u>19.976</u></b>	<b><u>-38</u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	6.812.037	6.342.037	4.515.715
	<u>6.812.037</u>	<u>6.342.037</u>	<u>4.515.715</u>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkredit institut er der deponeret pantebrev kr. 7.800.000. Restgælden udgør på regnskabsafslutningstidspunktet kr. 6.342.037.