

EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS
Lille Strandvej 18 H, 1. tv.
2900 Hellerup

Årsrapport for 2022/23
(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 3. januar 2024



Ole Pagels
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 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. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. december 2023

Direktion

Ole Pagels

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

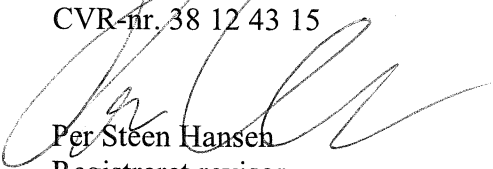
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vallensbæk, den 20. december 2023

Revisionsfirmaet Per Steen Hansen

Registreret revisionsfirma

CVR-nr. 38 12 43 15



Per Steen Hansen

Registreret revisor

MNE-nr. mne3881

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS
Lille Strandvej 18 H, 1. tv.
2900 Hellerup

Telefon: 40452220

CVR-nr.: 26 98 60 60

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 1. januar 2003

Hjemsted: Hellerup

Direktion

Ole Pagels

Revisor

Revisionsfirmaet Per Steen Hansen
Registreret revisionsfirma
Kirkebakke Allé 12 - 14
2625 Vallensbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i erhvervsejendomme til udlejning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 1.899.603, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 7.680.305.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets ledelse forventer for det kommende år ingen ændringer i aktiviteten og et resultat ekskl. værdireguleringer på niveau med regnskabsåret 2022/23

Investerings ejendom, t.kr. 5.000

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved en afkastbaseret model og ledelsen har vurderet det markedskonforme afkastkrav til 7,6 %. En ændring i afkastkravet på plus/minus 0,5 % vil medføre en ændring i værdien på ca. t.kr. 308 før skat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET SKELSTEDET 5 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i takt med indtjening og periodiseringsprincippet anvendes.

Ejendommens driftsudgifter

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, renholdelse og vedligeholdelse m.v., som ikke dækkes af lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendom

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og / eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger, ved efterfølgende anskaffelser optages disse til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investerings ejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Lejeindtægter		470.677	454.724
Ejendommens driftsudgifter		21.134	11.253
Andre eksterne omkostninger		<u>-134.264</u>	<u>-134.893</u>
Bruttoresultat		357.547	331.084
Finansielle indtægter	2	2.165.898	420.690
Finansielle omkostninger	3	<u>-87.679</u>	<u>-34.424</u>
Resultat før skat		2.435.766	717.350
Skat af årets resultat	4	<u>-536.163</u>	<u>-158.291</u>
Årets resultat		<u>1.899.603</u>	<u>559.059</u>
 Foreslået udbytte		 0	 0
Overført resultat		<u>1.899.603</u>	<u>559.059</u>
		<u>1.899.603</u>	<u>559.059</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		249	249
Andre tilgodehavender		36	40.913
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>996</u>
Tilgodehavender		<u>285</u>	<u>42.158</u>
Værdipapirer		<u>5.589.060</u>	<u>3.597.380</u>
Værdipapirer		<u>5.589.060</u>	<u>3.597.380</u>
Likvide beholdninger		<u>242.246</u>	<u>127.987</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.831.591</u>	<u>3.767.525</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.831.591</u></u>	<u><u>8.767.525</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>7.555.305</u>	<u>5.655.702</u>
Egenkapital		<u>7.680.305</u>	<u>5.780.702</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>838.451</u>	<u>814.470</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>838.451</u>	<u>814.470</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.482.077	1.629.866
Selskabsskat		<u>403.222</u>	<u>125.230</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.885.299</u>	<u>1.755.096</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	147.788	146.636
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.735	33.353
Selskabsskat		126	0
Anden gæld		<u>248.887</u>	<u>237.268</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>427.536</u>	<u>417.257</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.312.835</u>	<u>2.172.353</u>
Passiver i alt		<u>10.831.591</u>	<u>8.767.525</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	5.655.702	5.780.702
Årets resultat	0	1.899.603	1.899.603
Egenkapital 30. september 2023	125.000	7.555.305	7.680.305

Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
1 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapir		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.758.304</u>	<u>194.997</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>5.589.060</u>	<u>3.597.380</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>2.165.898</u>	<u>420.690</u>
	<u>2.165.898</u>	<u>420.690</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>87.679</u>	<u>34.424</u>
	<u>87.679</u>	<u>34.424</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	512.182	134.310
Årets regulering af udskudt skat	<u>23.981</u>	<u>23.981</u>
	<u>536.163</u>	<u>158.291</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsj endomme
Kostpris 1. oktober 2022	3.590.375
Kostpris 30. september 2023	3.590.375
Værdireguleringer 1. oktober 2022	-1.409.625
Værdireguleringer 30. september 2023	-1.409.625
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	5.000.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.776.502	1.629.865	147.788	879.224
Selskabsskat	125.230	403.222	0	0
	1.901.732	2.033.087	147.788	879.224

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.630 , er der udstedt pantebreve i ejendommen Skelstedet 5, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 5.000.