

Ejendommen Skippergade ApS

Niels Bohrs Vej 2, 9900 Frederikshavn
CVR-nr.: 42 25 63 90

Årsrapport 2024/25

1. september - 31. august

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. februar 2026

Kim Petersen Hessellund

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. september 2024 - 31. august 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendommen Skippergade ApS
Niels Bohrs Vej 2
9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 42 25 63 90
Stiftet: 26. marts 2021
Kommune: Frederikshavn
Regnskabsår: 1. september 2024 - 31. august 2025

Direktion Kim Petersen Hesselund

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
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 1. september 2024 - 31. august 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 10. februar 2026

Direktion:

Kim Petersen Hessellund

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendommen Skippergade ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Skippergade ApS for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 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 10. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31387

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsadministration.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		218.916	266.349
Af- og nedskrivninger		-110.207	-115.765
Driftsresultat		108.709	150.584
Andre finansielle indtægter	3	9.638	2.409
Andre finansielle omkostninger	4	-195.392	-190.846
Resultat før skat		-77.045	-37.853
Skat af årets resultat	5	18.483	8.856
Årets resultat		-58.562	-28.997
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-58.562	-28.997
I alt		-58.562	-28.997

Balance 31. august

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		3.763.418	3.867.825
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.284	12.084
Materielle anlægsaktiver	6	3.769.702	3.879.909
Anlægsaktiver		3.769.702	3.879.909
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.122	87.720
Andre tilgodehavender		164.346	9.984
Tilgodehavende selskabsskat		44.497	107.431
Periodeafgrænsningsposter		36.944	36.099
Tilgodehavender		272.909	241.234
Likvide beholdninger		563.333	466.442
Omsætningsaktiver		836.242	707.676
Aktiver		4.605.944	4.587.585

Balance 31. august

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-620.509	-561.946
Egenkapital		-580.509	-521.946
Hensættelse til udskudt skat		29.512	20.478
Hensatte forpligtelser		29.512	20.478
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.586	64.384
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.059.300	4.961.325
Anden gæld		31.055	63.344
Kortfristede gældsforpligtelser		5.156.941	5.089.053
Gældsforpligtelser		5.156.941	5.089.053
Passiver		4.605.944	4.587.585

Forudsætninger for fortsat drift 1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. september 2024	40.000	-561.947	-521.947
Forslag til resultatdisponering		-58.562	-58.562
Egenkapital 31. august 2025	40.000	-620.509	-580.509

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1 Forudsætninger for fortsat drift		
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 2025/26.		
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
3 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	9.638	2.409
	9.638	2.409
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	195.391	190.840
Finansielle omkostninger i øvrigt	1	6
	195.392	190.846
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-27.517	-16.980
Regulering af udskudt skat	9.034	8.124
	-18.483	-8.856
6 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. september 2024	4.210.915	29.000
Kostpris 31. august 2025	4.210.915	29.000
Af- og nedskrivninger 1. september 2024	343.090	16.916
Årets afskrivninger	104.407	5.800
Af- og nedskrivninger 31. august 2025	447.497	22.716
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2025	3.763.418	6.284

Noter

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerheder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Skippergade ApS for 2024/25 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 til-læg 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 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 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	1625 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 med fradrag af afhændelsesomkostninger. 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 acontoskatter.

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.