

# **Ejendomsselskabet Atelier Haven ApS**

Bolundsvej 11, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 39 93 20 83

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.01.25

Karsten Krøyer  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                                       | 7       |
| Resultatopgørelse                                       | 8       |
| Balance   | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 11      |
| Noter   | 12 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Atelier Haven ApS  
Bolundsvej 11  
4000 Roskilde

Hjemsted: Roskilde  
CVR-nr.: 39 93 20 83  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Karsten Krøyer

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Ejendomsselskabet Atelier Haven 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. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. januar 2025

**Direktionen**

Karsten Krøyer

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Atelier Haven ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Atelier Haven ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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 lovgivningen.

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.

Søborg, den 2. januar 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34080

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at erhverve, udvikle og sælge byggeriet på ejendommen Falkoner Allé 114A-E og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK -187.230 mod DKK -875.422 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.643.618.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   | 2023/24<br>DKK  | 2022/23<br>DKK    |
|--|-----------------|-------------------|
| <b>Bruttoresultat</b>                  | <b>106.206</b>  | <b>-885.783</b>   |
| Finansielle omkostninger               | -270.071        | -184.766          |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b>-163.865</b> | <b>-1.070.549</b> |
| Skat af årets resultat                 | -23.365         | 195.127           |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>-187.230</b> | <b>-875.422</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                 |                   |
| Overført resultat                      | -187.230        | -875.422          |
| <b>I alt</b>                           | <b>-187.230</b> | <b>-875.422</b>   |

| <b>AKTIVER</b> |   | 30.06.24          | 30.06.23          |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
|                |   | DKK               | DKK               |
| Note           |   |                   |                   |
|                | Varer under fremstilling                    | 32.894.514        | 47.145.487        |
| <b>1</b>       | <b>Varebeholdninger i alt</b>               | <b>32.894.514</b> | <b>47.145.487</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 40.625            | 14.300.000        |
|                | Tilgodehavende selskabsskat                 | 5.000             | 0                 |
|                | Andre tilgodehavender                       | 107.717           | 9.638.937         |
| <b>2</b>       | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>153.342</b>    | <b>23.938.937</b> |
| <b>3</b>       | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>139.545</b>    | <b>75.000</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>33.187.401</b> | <b>71.159.424</b> |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>33.187.401</b> | <b>71.159.424</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 30.06.24          | 30.06.23          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                              | 50.000            | 50.000            |
|                 | Overført resultat                            | 1.593.618         | 1.780.848         |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>1.643.618</b>  | <b>1.830.848</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                | 511.474           | 488.109           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>511.474</b>    | <b>488.109</b>    |
| 4               | Anden gæld                                   | 27.922.403        | 49.752.448        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>27.922.403</b> | <b>49.752.448</b> |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter            | 802.926           | 13.862.599        |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 139.897           | 357.351           |
|                 | Selskabsskat                                 | 0                 | 75.829            |
|                 | Anden gæld                                   | 2.167.083         | 4.792.240         |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>3.109.906</b>  | <b>19.088.019</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>31.032.309</b> | <b>68.840.467</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>33.187.401</b> | <b>71.159.424</b> |
| 5               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.07.23                           | 50.000          | 1.780.848         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -187.230          |
| Saldo pr. 30.06.24                           | 50.000          | 1.593.618         |

|  |          |          |
|--|----------|----------|
|  | 30.06.24 | 30.06.23 |
|  | DKK      | DKK      |

### 1. Varebeholdninger

|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Årets renter indregnet i kostprisen | 2.378.419 | 2.905.342 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

### 2. Tilgodehavender

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb | 0 | 9.631.220 |
|--|---|-----------|

### 3. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bl.a. bankindestående på t.DKK 105, som er deponeret af købere af ejendomme. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er tinglyst.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 30.06.24 | Gæld i alt 30.06.23 |
|-------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Anden gæld  | 0                | 0                   | 27.922.403          | 49.752.448          |
| I alt       | 0                | 0                   | 27.922.403          | 49.752.448          |

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 32.640, der giver pant i varebeholdninger af grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 32.895. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for egen gæld til kreditinstitutter på t.DKK 803 samt for nærtstående selskabers gæld til kreditinstitutter. Den samlede gæld udgør t.DKK 136.602.

Herudover er deponeringskonti på i alt t.DKK 105 ligeledes stillet til sikkerhed for egen gæld til kreditinstitut på t.DKK 803.

Der er udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 300, som ligger til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen.

Selskabet har stillet garanti over for leverandør på i alt t.DKK 2.115.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.