
EJENDOMMEN SKINDERGADE 32 ApS

CVR-nr.: 26433983

Fiolstræde 2
1171 København K

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

24/04/2023

Ganimete Berisha
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMMEN SKINDERGADE 32 ApS Fiolstræde 2 1171 København K
	CVR-nr.: 26433983 Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022
Revisor	JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Else Sørensens Vej 30, 1 2610 Rødovre DK Danmark
	CVR-nr.: 63778710 P-enhed: 1004127790

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for EJENDOMMEN SKINDERGADE 32 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den

Direktion

Ganimete Berisha

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendommen Skindergade 32 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Skindergade 32 ApS for regnskabsåret 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 revisoreres 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.

Rødovre, den 20/04/2023

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 63778710
Jesper Nørrelund Bentzen, mne29388
Godkendt Revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsadministration og udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 3.702 efter skat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af Zeneli Holding ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

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.

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 regnskabspost 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved salg af ydelser og handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Balance

Anlægsaktiver:

Anlægsaktiverne måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Følgende afskrivningssatser anvendes:

Ejendom: 2%

Småanskaffelser på indtil 31.000 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skat og udskudt skat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

Gældsforpligtelser:

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		660.000	440.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-49.148	-49.148
Andre driftsomkostninger		-220.683	-272.726
Resultat af ordinær primær drift		390.169	118.126
Øvrige finansielle omkostninger		-95.742	-104.626
Ordinært resultat før skat		294.427	13.500
Skat af årets resultat	1	-290.725	-2.970
Årets resultat		3.702	10.530
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.702	10.530
I alt		3.702	10.530

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		7.991.484	8.040.632
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.991.484	8.040.632
Anlægsaktiver i alt		7.991.484	8.040.632
Udskudte skatteaktiver		0	215.138
Tilgodehavender i alt		0	215.138
Likvide beholdninger		40.478	0
Omsætningsaktiver i alt		40.478	215.138
AKTIVER I ALT		8.031.962	8.255.770

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		111.414	107.712
Egenkapital i alt		236.414	232.712
Gæld til realkreditinstitutter		3.883.605	3.957.481
Gæld til banker		0	620.498
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.883.605	4.577.979
Gæld til realkreditinstitutter		77.600	77.600
Gæld til banker		0	186.527
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	8.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.769.352	2.783.635
Skyldig selskabsskat		75.587	13.783
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		979.404	375.284
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.911.943	3.445.079
Gældsforpligtelser i alt		7.795.548	8.023.058
PASSIVER I ALT		8.031.962	8.255.770

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital	Overført mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.		kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000		107.712	0	232.712
Betalt udbytte	0		0	0	0
Årets resultat	0		3.702	0	3.702
Egenkapital, ultimo	125.000		111.414	0	236.414

Noter

1. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	75.587	13.783
Ændring af udskudt skat	215.138	-10.813
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	290.725	2.970

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	9.018.532
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	9.018.532
Af- og nedskrivning primo	-977.900
Årets afskrivning	-49.148
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-1.027.048
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.991.484

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld, Nykredit	2.741.056	4.000	2.737.056	2.721.056
Prioritetsgæld, Nykredit	708.969	32.800	676.169	544.969
Prioritetsgæld, Nykredit	511.180	40.800	470.380	307.180
	3.961.205	77.600	3.883.605	3.573.205

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bank- og kreditforeningsgæld er der udstedt ejerpantebrev i ejendomme for i alt kr. 6.304.000. Herudover er der andet pant for i alt kr. 92.000.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0