

# **EJENDOMMEN SKINDERGADE 32 ApS**

**CVR-nr.: 26433983**

Fiolstræde 2  
1171 København K

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**21/06/2022**

**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: 01/01/2021 - 31/12/2021

**Revisor** JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Else Sørensens Vej 30, 1  
2610 Rødovre  
DK Danmark  
CVR-nr: 63778710  
P-enhed: 1004127790

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 18/06/2022

## Direktion

Giorgio Ismet Zeneli

# 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 2021 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 19/06/2022

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 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. 10.530 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 30.700 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>440.000</b>	<b>360.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-49.148	-49.148
Andre driftsomkostninger		-272.726	-184.694
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>118.126</b>	<b>126.158</b>
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-104.626	-110.375
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>13.500</b>	<b>15.783</b>
Skat af årets resultat	1	-2.970	-3.473
<b>Årets resultat</b>		<b>10.530</b>	<b>12.310</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		10.530	12.310
<b>I alt</b>		<b>10.530</b>	<b>12.310</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		8.040.632	8.089.781
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>8.040.632</b>	<b>8.089.781</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.040.632</b>	<b>8.089.781</b>
Udsudte skatteaktiver		215.138	204.325
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>215.138</b>	<b>204.325</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>215.138</b>	<b>204.325</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.255.770</b>	<b>8.294.106</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		107.712	97.182
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>232.712</b>	<b>222.182</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.957.481	4.032.834
Gæld til banker		620.498	797.243
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>4.577.979</b>	<b>4.830.077</b>
Gæld til realkreditinstitutter		77.600	77.600
Gæld til banker		186.527	207.170
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.250	8.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.783.635	2.769.353
Skyldig selskabsskat		13.783	14.285
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		375.284	165.189
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.445.079</b>	<b>3.241.847</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.023.058</b>	<b>8.071.924</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.255.770</b>	<b>8.294.106</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	97.182	0	222.182
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	10.530	0	10.530
Egenkapital, ultimo	125.000	107.712	0	232.712

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	13.783	14.285
Ændring af udskudt skat	-10.813	-10.812
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>2.970</u>	<u>3.473</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	9.018.532
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>9.018.532</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-928.752
Årets afskrivning	-49.148
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-977.900</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>8.040.632</u></b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld, Nykredit	2.742.725	4.000	2.738.725	2.722.725
Prioritetsgæld, Nykredit	741.514	32.800	708.714	577.514
Prioritetsgæld, Nykredit	550.842	40.800	510.042	346.842
Erhvervslån, Nykredit	788.498	168.000	620.498	0
	<u>4.823.579</u>	<u>245.600</u>	<u>4.577.979</u>	<u>3.647.081</u>

#### **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. 4.504.000. Herudover er der andet pant for i alt kr. 55.000.

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0