

*Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS  
Svanes Plads 4, 3.tv.  
4000 Roskilde*

*CVR-nummer: 31 58 10 87*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2023 - 30. juni 2024*

Penneo dokumentnøgle: FT1N1z2EWKJ-A0C3O-O2UJEE-NK1W0-78D56

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/9 2024

---

Ole Steen Petersen  
Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

INDHOLDSFORTEGNELSE

---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 20. september 2024

### **Direktion**

Ole Steen Petersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 revisorerets 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.

Brøndby, den 20. september 2024

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Yvonne Pauly  
Registreret revisor  
mne4338

SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS  
Svanes Plads 4, 3.tv.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 31 58 10 87  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Ole Steen Petersen

**Revisor** TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom og enhver hermed forbunden aktivitet.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har valgt en afdragsprofil på selskabets lån således, at selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets anpartshaver stiller den fornødne kapital til rådighed. Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet O.S. Optik Holding ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	0 %

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

**Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

**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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>290.664</b>	<b>477.257</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-95.938	-95.938
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>194.726</b>	<b>381.319</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-34.451	-31.992
Andre finansielle omkostninger	-260.522	-158.553
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-100.247</b>	<b>190.774</b>
Skat af årets resultat	21.668	-42.250
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-78.579</b>	<b>148.524</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-78.579	148.524
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-78.579</b>	<b>148.524</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

## AKTIVER

	2024 DKK	2023 DKK
Grunde og bygninger	8.836.270	8.932.208
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.836.270</b>	<b>8.932.208</b>
Deposita	15.592	15.592
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>15.592</b>	<b>15.592</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>8.851.862</b>	<b>8.947.800</b>
Andre tilgodehavender	6.973	12.575
Periodeafgrænsningsposter	13.241	12.461
<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.214</b>	<b>25.036</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>38.078</b>	<b>137.150</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>58.292</b>	<b>162.186</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>8.910.154</b>	<b>9.109.986</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

## PASSIVER

	2024 DKK	2023 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.074.933	2.153.512
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.199.933</b>	<b>2.278.512</b>
Hensættelse til udskudt skat	86.708	108.376
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>86.708</b>	<b>108.376</b>
Prioritetsgæld	5.334.899	5.438.831
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.334.899</b>	<b>5.438.831</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	140.021	165.556
Modtagne forudbetalinger fra kunder	165.000	202.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	926.755	842.304
Selskabsskat	34.518	34.518
Anden gæld	2.320	19.759
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.288.614</b>	<b>1.284.267</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>6.623.513</b>	<b>6.723.098</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>8.910.154</b>	<b>9.109.986</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

2023/24	2022/23
DKK	DKK

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabets valgte afdragsprofil på selskabets lån er sket i drøftelse med selskabets ejer. Selskabets ejer har i forbindelse med låneoptagelsen meddelt at han støtter op om selskabet for at nedbringe gælden og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	5.604.387	5.474.920	140.021	4.827.480
	<b>5.604.387</b>	<b>5.474.920</b>	<b>140.021</b>	<b>4.827.480</b>
	<b>5.604.387</b>	<b>5.474.920</b>	<b>140.021</b>	<b>4.827.480</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i O.S. Optik ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i selskabets ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen DKK 5.529.550. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til DKK 8.836.270.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 3.000.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 8.836.270.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ole Steen Petersen

Direktør

Serienummer: 225c78e4-3253-4edd-8c8e-fcb2d79f9aaa

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-09-25 15:35:12 UTC



## Yvonne Kjeldal Pauly

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision, Godkendt Revisionspartnerse...

Serienummer: af67b38f-302a-4b4b-bc01-8bb2888728b8

IP: 37.140.xxx.xxx

2024-09-25 15:36:06 UTC



## Ole Steen Petersen

Dirigent

Serienummer: 225c78e4-3253-4edd-8c8e-fcb2d79f9aaa

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-09-25 15:37:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: FT1NI+2EWKJ-A0C3O-O2UEE-NK1WO-78D56

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**