

# **Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS**

**Svanes Plads 4, 3. tv.  
4000 Roskilde**

**CVR-nr. 31 58 10 87**

**Årsrapport for 2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. november 2025

---

Ole Steen Petersen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Skomagergade 10 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. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 21. november 2025

### **Direktion**

Ole Steen Petersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 21. november 2025

Algade Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 35 66 39 16

Mick Andersen  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
mne41282

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 31 58 10 87

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Ole Steen Petersen, direktør

### Revisor

Algade Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Algade 5, 1  
4000 Roskilde

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 230.239, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.969.692.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skomagergade 10 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Brugstid Restværdi**

Bygninger 100 år 0 %

Forbedringer på bygninger 30-50 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>155.150</b>	<b>290.664</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-40.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>115.150</b>	<b>290.664</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-98.015</u>	<u>-95.938</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.135</b>	<b>194.726</b>
Finansielle omkostninger		<u>-311.840</u>	<u>-294.973</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-294.705</b>	<b>-100.247</b>
Skat af årets resultat		<u>64.466</u>	<u>21.668</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-230.239</u></b>	<b><u>-78.579</u></b>
Overført resultat		<u>-230.239</u>	<u>-78.579</u>
		<b><u>-230.239</u></b>	<b><u>-78.579</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>8.827.032</u>	<u>8.836.270</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.827.032</u></b>	<b><u>8.836.270</u></b>
Deposita		<u>16.089</u>	<u>15.592</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>16.089</u></b>	<b><u>15.592</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.843.121</u></b>	<b><u>8.851.862</u></b>
Andre tilgodehavender		22.218	6.973
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.486</u>	<u>13.241</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>29.704</u></b>	<b><u>20.214</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>88.183</u></b>	<b><u>38.078</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>117.887</u></b>	<b><u>58.292</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.961.008</u></b>	<b><u>8.910.154</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.844.692	2.074.933
<b>Egenkapital</b>		<b>1.969.692</b>	<b>2.199.933</b>
Hensættelse til udskudt skat		22.242	86.708
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>22.242</b>	<b>86.708</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.194.899	5.474.920
Deposita		258.863	165.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>5.453.762</b>	<b>5.639.920</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	140.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.641	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.286.827	926.755
Selskabsskat		0	34.518
Anden gæld		48.844	22.320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.515.312</b>	<b>983.593</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.969.074</b>	<b>6.623.513</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.961.008</b>	<b>8.910.154</b>

## Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>40.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>40.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli 2024	<u>Gæld</u> 30. juni 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.474.920	5.334.899	140.000	5.194.899
Deposita	<u>165.000</u>	<u>258.863</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>5.639.920</b></u>	<u><b>5.593.762</b></u>	<u><b>140.000</b></u>	<u><b>5.194.899</b></u>

## 3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet O.S. Optik Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 5.334.899, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 8.827.032. Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. kr. 3.000.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med kr. 8.827.032.



**Noter**