

**Ejendomsselskabet Kocksvej 38,
Frederikssund ApS**
Kærgårdsvej 13, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 12 83 69 88

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2024.

Svend Karsten Kjærgaard Jensen
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 26. september 2024

Direktion

Svend Karsten Kjærgaard Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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.

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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabsloven.

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.

Holstebro, den 26. september 2024

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS Kærgårdsvej 13 3650 Ølstykke
	CVR-nr.: 12 83 69 88
	Stiftet: 1. februar 1989
	Hjemsted: Egedal
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 35. regnskabsår
Direktion	Svend Karsten Kjærgaard Jensen, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Svend Kjærgaard Jensen A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2023/24 udgjort et overskud på 184 t.kr. mod et overskud sidste år på 208 t.kr.

Den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 5.313 t.kr. mod 5.085 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 228 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst stigning i andre tilgodehavende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.428 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 64,5 % af de samlede aktiver på 5.313 t.kr., hvilket er en stigning på 0,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Lejeindtægter	400.008	492.165
Andre eksterne omkostninger	-35.424	-35.500
Omkostninger vedrørende udlejningsejendom	-152.190	-177.169
Bruttoresultat	212.394	279.496
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.520	-70.521
Resultat før finansielle poster	141.874	208.975
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	123.913	85.541
Øvrige finansielle indtægter	47.281	21.558
Finansielle omkostninger	-76.570	-49.533
Resultat før skat	236.498	266.541
Skat af årets resultat	-52.131	-58.623
Årets resultat	184.367	207.918
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	184.367	207.918
Disponeret i alt	184.367	207.918

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendom	<u>2.676.875</u>	<u>2.747.395</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.676.875</u>	<u>2.747.395</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.676.875</u>	<u>2.747.395</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.891
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	1.782.506	1.638.243
	Andre tilgodehavender	<u>752.380</u>	<u>407.569</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.534.886</u>	<u>2.048.703</u>
	Likvide beholdninger	<u>100.852</u>	<u>288.808</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.635.738</u>	<u>2.337.511</u>
	Aktiver i alt	<u>5.312.613</u>	<u>5.084.906</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	739.894	756.865
	Overført resultat	2.563.511	2.362.173
	Egenkapital i alt	<u>3.428.405</u>	<u>3.244.038</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	425.105	439.920
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>425.105</u>	<u>439.920</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	468.271	517.422
	Deposita	81.824	59.024
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>550.095</u>	<u>576.446</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	51.000	50.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	14.375
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.900	25.300
	Selskabsskat	140.382	77.711
	Anden gæld	690.726	657.116
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>909.008</u>	<u>824.502</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.459.103</u>	<u>1.400.948</u>
	Passiver i alt	<u>5.312.613</u>	<u>5.084.906</u>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	773.836	2.137.284	3.036.120
Overført via resultatdisponering	0	0	207.918	207.918
Overført til overført resultat, årets afskrivning på opskrivninger	0	-16.971	0	-16.971
Overført fra reserve for opskrivninger, årets afskrivning på opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16.971</u>	<u>16.971</u>
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	756.865	2.362.173	3.244.038
Overført via resultatdisponering	0	0	184.367	184.367
Overført til overført resultat, årets afskrivning på opskrivninger	0	-16.971	0	-16.971
Overført fra reserve for opskrivninger, årets afskrivning på opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16.971</u>	<u>16.971</u>
	<u>125.000</u>	<u>739.894</u>	<u>2.563.511</u>	<u>3.428.405</u>

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
2. Udlejningsejendom		
Kostpris 1. juli	3.845.485	3.845.485
Kostpris 30. juni	<u>3.845.485</u>	<u>3.845.485</u>
Opskrivninger 1. juli	1.311.108	1.311.108
Opskrivninger 30. juni	<u>1.311.108</u>	<u>1.311.108</u>
Afskrivninger 1. juli	-2.409.198	-2.338.677
Årets afskrivninger	-70.520	-70.521
Afskrivninger 30. juni	<u>-2.479.718</u>	<u>-2.409.198</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>2.676.875</u>	<u>2.747.395</u>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	1.728.289	1.777.053
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	3.550.000	3.550.000

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	519.271	51.000	468.271	222.171
Deposita	81.824	0	81.824	0
	<u>601.095</u>	<u>51.000</u>	<u>550.095</u>	<u>222.171</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 530 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 2.677 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående udlejningsejendom. Ejerpantebrevene ligger yderligere til sikkerhed for Kjærgaarden Ejendomme ApS' bankgæld, hvor gælden pr. 30. juni 2024 udgør 0 t.kr.

Noter

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution for Kjærgaarden Ejendomme ApS' bankgæld. Gælden udgør pr. 30. juni 2024 i alt 0 t.kr. Herudover dækker selvskyldnerkautionen de af Kjærgaarden Ejendomme ApS indgåede finansielle instrumenter.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Svend Kjærgaard Jensen A/S, CVR-nr. 80 83 91 11, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 85 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendom	40 år	1.221 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 og for betalte acontoskatter. Skatteforpligtelser og -tilgodehavender præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Kocksvej 38, Frederikssund ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.