

EJENDOMSANPARTSSELSKABET KOMPAGNISTRÆDE 4

**c/o Dorte Loftager
Husumvej 119, st.tv.
2700 Brønshøj**

CVR nr. 15 63 54 95

ÅRSRAPPORT FOR 2023

(32. regnskabsår)

Årsrapporten godkendt på generalforsamlingen
den 30. juni 2024

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
LEDELSESPÅTEGNING	1
REVISIONSPÅTEGNING	2 – 3
LEDELSESBERETNING	4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5 – 6
RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar – 31. december 2023	7
BALANCE pr. 31. december 2023	8 – 9
NOTER	10 – 11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2023 for Ejendomsanpartsselskabet Kompagnistræde 4.

Den samlede ledelse erklærer:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Husum, den 30. juni 2024

DIREKTION

Dorte Loftager

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EJENDOMSANPARTSSELSKABET KOMPAGNISTRÆDE 4

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Kompagnistræde 4 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' retningslinier 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabs-princippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisions-bevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, her- under noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende trans- aktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tids-mæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 årsregnskabs-lovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Østerbro, den 30. juni 2024

Revisionsfirmaet Peter Deiborg

Cvr.nr. 16 34 65 78

Peter Deiborg
registreret revisor
mne 15575

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Ejendomsanpartsselskabet Kompagnistræde 4 ApS's formål er udlejning af fast ejendom og dertil knyttet virksomhed

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et positivt resultat som indfrie de stillede forventninger til årets resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Kompagnistræde 4 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er anvendt følgende vurderings- og regnskabsprincipper.

Anvendte undtagelsesbestemmelser

I henhold til Årsregnskabslovens § 32 er regnskabsposten "Bruttofortjeneste" indføjet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede udlejning af fast ejendom.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder årets afholdte udgifter af primær karakter i forhold til hovedformålet.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Skat af årets resultat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen tillige med resultatføring af årets ændring i hensættelse til udskudt skat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til brugsværdi, hvor denne er lavere af årsager, der ikke antages at være forbigående.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Aktiver med en anskaffelsessum under den skattemæssige mindstegrænse pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dat-tervirksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg / udlejning værdiansættes til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes, som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

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. Ændring i udskudt som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtigelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtigelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtigelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar – 31. december 2023

Noter			2023
1	Bruttofortjeneste	<u>386.870</u>	<u>540.604</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	386.870	540.607
3	Afskrivninger	-32.054	-32.054
	Finansielle indtægter	137.782	65.846
	Finansielle udgifter	-15.170	-127.232
	Resultat før skat	477.428	447.167
2	Skat af årets resultat	<u>-106.106</u>	<u>-99.396</u>
	ÅRETS RESULTAT	371.322	347.771
	RESULTATDISPONERING		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	435.715	420.715
	Overført resultat	<u>-64.393</u>	<u>-72.944</u>
		371.322	347.771

BALANCE pr. 31. december 2023

Noter	AKTIVER		<u>2022</u>
	Ejendom	<u>1.231.102</u>	<u>1.263.156</u>
3	Materielle anlægsaktiver	<u>1.231.102</u>	<u>1.263.156</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>1.231.102</u>	<u>1.263.156</u>
	Værdipapirer	1.598.518	1.476.343
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Tilgodehavender	<u>1.598.518</u>	<u>1.476.343</u>
	Likvide beholdninger	<u>675.816</u>	<u>775.591</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>2.274.334</u>	<u>2.251.934</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>3.505.436</u></u>	<u><u>3.515.090</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2023

<u>Noter</u>	PASSIVER		<u>2022</u>
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført af årets resultat	2.466.947	2.531.340
	Foreslået udbytte	435.715	420.715
		<hr/>	<hr/>
	EGENKAPITAL I ALT	2.952.662	3.002.055
	Hensættelser til udskudt skat	168.916	173.624
4	HENSÆTTELSER I ALT	168.916	173.624
5	Gæld til realkreditinstitutter	0	32.425
	Langfristet gæld	0	32.425
	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	32.425	55.200
	Anden gæld	153.762	161.762
2	Selskabsskat	197.671	90.024
	Kortfristet gæld i alt	383.858	306.986
		<hr/>	<hr/>
	GÆLD I ALT	383.858	339.411
		<hr/>	<hr/>
	PASSIVER I ALT	3.505.436	3.515.090
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
6	Eventualforpligtigelser		
7	Nærtstående parter		

NOTER

1. PERSONALEOMKOSTNINGER

Der har, bortset fra selskabets direktion, ikke været nogen ansatte i regnskabsåret.

Selskabets direktion har ikke modtaget løn i regnskabsåret.

2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

		<u>2022</u>
Beregnet selskabsskat	110.814	104.082
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>-4.708</u>	<u>-4.686</u>
I alt	<u>106.106</u>	<u>99.396</u>

3. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2023	1.968.344
Årets tilgang	0
Årets afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>1.968.344</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar 2023	705.188
Årets afskrivninger	32.054
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december 2023	<u>737.242</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>1.231.102</u>
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2024	<u>3.500.000</u>

4. HENSÆTTELSER		<u>2022</u>
Udskudt skat	<u>168.916</u>	<u>173.624</u>
Hensættelser 31. december 2022	<u>168.916</u>	<u>173.624</u>

5. GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER

Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balance dagen

<u>0</u>	<u>0</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

6. EVENTUALFORPLIGTIGELSER

Ejendommens pant hæftelser omfatter realkreditinstitutter og ejerpantebrev t. kr. 200

7. EJERFORHOLD

Selskabsdeltagere, der ejer mindst 5 % af virksomhedskapitalen:

Amalia Loftager Edholm, København
Dorte Loftager, København
Vestergade 21 ApS, København