

Ejendomsselskabet K.E. ApS
c/o Ann-Mari Engell Bovbjerg
Byledet 5
Lellinge
4600 Køge

(CVR-nr. 21 42 46 33)

Årsrapport for 2019/20

Regnskabsperiode 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2020



Ann-Mari Engell Bovbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | |
| Beretning | 7 |
| Årsregnskab for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Selskabsoplysninger

2

Selskabet Ejendomsselskabet K.E. ApS
c/o Ann-Mari Engell Bovbjerg
Byledet 5
Lellinge
4600 Køge

CVR-nr.: 21 42 46 33
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Direktion Ann-Mari Engell Bovbjerg
Poul Frederik Engell

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet K.E. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

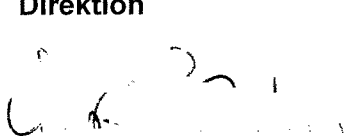
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 13. november 2020

Direktion


Ann-Mari Engell Bovbjerg


Poul Frederik Engell

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet K.E. ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet K.E. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis 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, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner 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 tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Oplysninger om ulovlige lån

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til kapitalejere og ledelsen i selskabet, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Køge, den 13. november 2020

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92


Ruddi Carlsen
statsautoriseret revisor
mne5523

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive udlejningsejendommen Nørregade 7, Køge.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 1.041.206. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 og balancen pr. 30. september 2020.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af coronavirussen i Danmark og i resten af verden har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Bortset herfra er der ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet K.E. ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 tilbageførsler 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrørende ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgelse..

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

11

| <u>Note</u> | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.336.067 | 1.144.428 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 100.000 | 40.749 |
| Andre finansielle indtægter | 5.748 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -106.958 | -125.193 |
| Resultat før skat | 1.334.857 | 1.059.984 |
| 2 Skat af årets resultat | -293.651 | -233.729 |
| ÅRETS RESULTAT | 1.041.206 | 826.255 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 633.226 | 216.000 |
| Overført resultat | 407.980 | 610.255 |
| Anvendelse i alt | 1.041.206 | 826.255 |

Balance pr. 30. september

AKTIVER

| <u>Note</u> | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 3 Investeringsejendomme | 14.700.000 | 14.600.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>14.700.000</u> | <u>14.600.000</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | <u>14.700.000</u> | <u>14.600.000</u> |
| 4 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 168.814 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 414 | 2.297 |
| Periodeafgrænsningsposter | 29.498 | 27.134 |
| Tilgodehavender i alt | <u>198.726</u> | <u>29.431</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | <u>198.726</u> | <u>29.431</u> |
| AKTIVER I ALT | <u>14.898.726</u> | <u>14.629.431</u> |

Balance pr. 30. september

PASSIVER

| <u>Note</u> | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 7.969.435 | 7.561.455 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 633.226 | 216.000 |
| EGENKAPITAL I ALT | 8.727.661 | 7.902.455 |
| Udskudt skat | 1.190.228 | 1.165.263 |
| HENSÆTTELSER I ALT | 1.190.228 | 1.165.263 |
| Kreditinstitutter m.v. | 3.585.180 | 3.763.576 |
| 5 Langfristet gæld i alt | 3.585.180 | 3.763.576 |
| Kreditinstitutter m.v. | 590.317 | 516.580 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 31.058 | 85.139 |
| Selskabsskat | 219.686 | 165.560 |
| Anden gæld | 554.596 | 1.030.858 |
| Kortfristet gæld i alt | 1.395.657 | 1.798.137 |
| GÆLD I ALT | 4.980.837 | 5.561.713 |
| PASSIVER I ALT | 14.898.726 | 14.629.431 |
| 6 Eventualposter | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| <u>Note</u> | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|---|----------------|----------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Der har i regnskabsåret ikke været ansatte. | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 268.686 | 221.560 |
| Årets regulering af udskudt skat | 24.965 | 12.169 |
| | <u>293.651</u> | <u>233.729</u> |

3 Investeringsejendomme**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

| | | |
|--|------------|------------|
| Dagsværdi af investeringsejendomme udgør | 14.700.000 | 14.600.000 |
| Afkastsats | 7,5% | 7,5% |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. september 2020 er der anvendt et afkastkrav på 7,5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| | | |
|---|--------------|----------------|
| Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav: | Værdi | Ændring |
| Afkastkrav/Ændring i afkastkrav | 7,0% | -0,50% |
| Dagsværdi/Ændring i dagsværdi | 15.800.000 | 1.100.000 |
| Afkastkrav/Ændring i afkastkrav | 8,0% | 0,50% |
| Dagsværdi/Ændring i dagsværdi | 13.800.000 | -900.000 |

| <u>Note</u> | <u>2019/20</u> kr. | <u>2018/19</u> kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 4 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse | | |
| Ulovlige lån til kapitalejere | | |
| Kapitalejere | 168.814 | 0 |
| Tilgodehavende hos kapitalejere ultimo | <u>168.814</u> | <u>0</u> |
| Lånet er opstået i regnskabsåret. Lånet er forrentet med den officielle udlånsrente + 10%. Lånet er indfriet efter regnskabsårets udløb. | | |
| 5 Langfristet gæld | | |
| Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år | <u>2.844.603</u> | <u>3.035.542</u> |
| 6 Eventualposter | | |
| Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til et medlem af selskabets ledelse, hvilket er berigtiget overfor SKAT som udbytte efter balancedagen. Som følge af at udbytte og udbytteskatten ikke er indberettet rettidigt, hæfter selskabet solidarisk for udbytteskatten. | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder: | | |
| Ejerpantebrev i ejendom | <u>7.000.000</u> | |
| Regnskabsmæssig værdi af ejendom | <u>14.700.000</u> | |