

Ejendomsselskabet Køkken Studio ApS

Skodsborg Strandvej 246

2942 Skodsborg

CVR-nr. 24 22 37 60

Årsrapport for 2018/19

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. oktober 2019

Leif Hacker
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	10
Balance pr. 30. juni 2019	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Køkken Studio 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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.

Skodsborg, den 23. oktober 2019

Direktion

Leif Hacker

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Køkken Studio ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køkken Studio ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Taastrup, den 23. oktober 2019

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Dorthe Toftebjerg
Registreret revisor
MNE-nr. mne7074

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Køkken Studio ApS
Skodsborg Strandvej 246
2942 Skodsborg

CVR-nr.: 24 22 37 60

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 16. juni 1999

Regnskabsår: 20. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Leif Hacker

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Struergade 12, 1. th.
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af udlejning af ejendom og mindre entreprenøropgaver.

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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 337.773, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.841.348.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Køkken Studio ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og autodrift.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2019 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 proventuet 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 kapitalejer samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		529.841	497.800
Finansielle omkostninger		<u>-94.852</u>	<u>-125.122</u>
Resultat før skat		434.989	372.678
Skat af årets resultat		<u>-97.216</u>	<u>-84.680</u>
Årets resultat		<u>337.773</u>	<u>287.998</u>
Foreslået udbytte		54.000	52.900
Overført resultat		<u>283.773</u>	<u>235.098</u>
		<u>337.773</u>	<u>287.998</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>41.520</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>41.520</u>
Likvide beholdninger		<u>94.807</u>	<u>189.422</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>94.807</u>	<u>230.942</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.294.807</u></u>	<u><u>7.430.942</u></u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.662.348	3.378.575
Foreslået udbytte for regnskabsåret		54.000	52.900
Egenkapital	2	<u>3.841.348</u>	<u>3.556.475</u>
Hensættelse til udskudt skat		591.793	591.793
Hensatte forpligtelser i alt		<u>591.793</u>	<u>591.793</u>
Gæld til realkreditinstitutter		416.247	654.381
Selskabsskat		53.678	37.972
Anden gæld		145.058	145.058
Selskabsdeltagere og ledelse		1.833.356	2.041.100
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>2.448.339</u>	<u>2.878.511</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	238.149	238.105
Selskabsskat		80.972	71.616
Anden gæld		94.206	94.442
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>413.327</u>	<u>404.163</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.861.666</u>	<u>3.282.674</u>
Passiver i alt		<u>7.294.807</u>	<u>7.430.942</u>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2018	4.510.030
Kostpris 30. juni 2019	4.510.030
Værdireguleringer 1. juli 2018	2.689.970
Værdireguleringer 30. juni 2019	2.689.970
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	7.200.000

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	3.378.575	52.900	3.556.475
Betalt ordinært udbytte	0	0	-52.900	-52.900
Årets resultat	0	283.773	54.000	337.773
Egenkapital 30. juni 2019	125.000	3.662.348	54.000	3.841.348

Noter til årsrapporten

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	892.486	654.396	238.149	0
Selskabsdeltagere og ledelse	2.041.100	1.833.356	0	1.847.157
Selskabsskat	37.972	53.678	0	0
Anden gæld	145.058	145.058	0	145.058
	<u>3.116.616</u>	<u>2.686.488</u>	<u>238.149</u>	<u>1.992.215</u>

4 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 654.396 (oprindelig kr. 3.697.000), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør kr. 7.200.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.