

## **Ejendomsselskabet Køkken Studio ApS**

**Frederikskaj 2L, 5. tv.**

**2450 København SV**

**CVR-nr. 24 22 37 60**

### **Årsrapport for 2020/21**

**(22. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. oktober 2021

---

Leif Hacker  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	11
Balance pr. 30. juni 2021	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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.

København, den 6. oktober 2021

### **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 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorer's 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 6. oktober 2021

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

Dorthe Toftebjerg  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne7074

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Køkken Studio ApS  
Frederikskaj 2L, 5. tv.  
2450 København SV

CVR-nr.: 24 22 37 60

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 16. juni 1999

Regnskabsår: 22. regnskabsår

Hjemsted: København

### **Direktion**

Leif Hacker

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 375.340, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.486.340.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Køkken Studio ApS for 2020/21 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning 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.

#### **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.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2021 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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 til netto realisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealizationsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>574.557</b>	<b>561.932</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-89.753</u>	<u>-74.468</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>484.804</b>	<b>487.464</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-109.464</u>	<u>-108.511</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>375.340</u></b>	<b><u>378.953</u></b>
Foreslået udbytte		56.500	55.300
Overført resultat		<u>318.840</u>	<u>323.653</u>
		<b><u>375.340</u></b>	<b><u>378.953</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	7.200.000	7.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>
Andre tilgodehavender		1	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>253</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1</u>	<u>253</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.200.001</u></u>	<u><u>7.200.253</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2021**

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.304.840	3.986.001
Foreslået udbytte for regnskabsåret		56.500	55.300
<b>Egenkapital</b>		<b>4.486.340</b>	<b>4.166.301</b>
Hensættelse til udskudt skat		591.793	591.793
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>591.793</b>	<b>591.793</b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.981	178.625
Selskabsskat		85.942	65.448
Anden gæld		145.058	145.058
Selskabsdeltagere og ledelse		1.567.475	1.640.594
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.828.456</b>	<b>2.029.725</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	148.680	237.695
Banker		297	0
Selskabsskat		0	74.678
Anden gæld		107.351	100.061
Periodeafgrænsningsposter		37.084	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>293.412</b>	<b>412.434</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.121.868</b>	<b>2.442.159</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.200.001</b>	<b>7.200.253</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	3.986.000	55.300	4.166.300
Betalt ordinært udbytte	0	0	-55.300	-55.300
Årets resultat	0	318.840	56.500	375.340
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>4.304.840</b>	<b>56.500</b>	<b>4.486.340</b>

## Noter til årsrapporten

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	89.753	74.468
	<b>89.753</b>	<b>74.468</b>
 <b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	106.942	107.448
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.522	1.063
	<b>109.464</b>	<b>108.511</b>
 <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2020		4.510.030
Kostpris 30. juni 2021		4.510.030
Værdireguleringer 1. juli 2020		2.689.970
Værdireguleringer 30. juni 2021		2.689.970
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>		<b>7.200.000</b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	416.320	178.661	148.680	0
Selskabsdeltagere og ledelse	1.640.594	1.567.475	0	1.567.475
Selskabsskat	65.448	85.942	0	0
Anden gæld	145.058	145.058	0	145.058
	<b>2.267.420</b>	<b>1.977.136</b>	<b>148.680</b>	<b>1.712.533</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 178.661 (oprindelig kr. 3.697.000), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2021 udgør kr. 7.200.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.