

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS

Slåenvænget 15
2680 Solrød Strand

Årsrapport 1/7 2017 - 30/6 2018

18. regnskabsår

CVR-nr : 25 64 58 20

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 5. november 2018
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Anni Steinfath
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/7 2017 - 30/6 2018	9
Balance pr. 30. juni 2018	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS
Slåenvænget 15
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 25 64 58 20
Regnskabsår: 1/7 2017 - 30/6 2018

Direktion

Anni Steinfath

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende
revisor:** Minna Jensen

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2017 - 30/6 2018, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 5. november 2018
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Anni Steinfath

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS for regnskabsåret 1/7 2017 - 30/6 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Kgs. Lyngby, den 5. november 2018
Underskrevet elektronisk, se bagerste side
Revidata Registrerede Revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Minna Jensen
Registreret revisor
mne3249

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og drift af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0-20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straks afskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger er opskrevet til dagsværdi, hvor denne er højere end kostprisen. Opskrivningen, reduceret med udskudt skat, indregnes i posten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelser

Udskudteskatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter måles til pantebrevsrestgælden.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/7 2017 - 30/6 2018

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Bruttofortjeneste	112.952	163.384
Resultat før afskrivninger	112.952	163.384
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.716	-36.983
Resultat af primær drift	76.236	126.401
Finansielle omkostninger	-16.834	-21.476
Resultat før skat	59.402	104.925
Skat af årets resultat	21.750	-30.084
Årets resultat	81.152	74.841
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	50.000	0
Overført resultat	31.152	74.841
Disponeret i alt	81.152	74.841

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2018

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.793.399	2.828.515
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	1.600
Materielle anlægsaktiver i alt	2.793.399	2.830.115
Anlægsaktiver i alt	2.793.399	2.830.115
 Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	136.307	132.578
Likvide beholdninger i alt	136.307	132.578
Omsætningsaktiver i alt	136.307	132.578
Aktiver i alt	2.929.706	2.962.693

Balance - Passiver pr. 30. juni 2018

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Egenkapital		
1 Selskabskapital	125.000	125.000
2 Reserve for opskrivninger	683.544	683.544
3 Overført resultat	316.902	285.750
4 Forslag til udbytte	50.000	0
Egenkapital i alt	1.175.446	1.094.294
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	324.902	366.100
Hensatte forpligtigelser i alt	324.902	366.100
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.288.777	1.324.642
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	1.288.777	1.324.642
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	35.000	35.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	72.000
6 Anden gæld	60.581	70.657
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	140.581	177.657
Gældsforpligtigelser i alt	1.429.358	1.502.299
Passiver i alt	2.929.706	2.962.693
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
9 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>
1 Selskabskapital	
Anpartskapital, primo	125.000
Selskabskapital i alt	125.000
2 Reserve for opskrivninger	
Opskrivningshenslæggelser, primo	876.284
Udskudt skat	-192.740
Reserve for opskrivninger i alt	683.544
3 Overført resultat	
Overført resultat, primo	285.750
Årets overførte resultat	31.152
Overført resultat i alt	316.902
4 Forslag til udbytte	
Forslag til udbytte i regnskabsåret	50.000
Forslag til udbytte i alt	50.000
5 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.020.	
6 Anden gæld	
Kr. 60.581, heraf udgør selskabsskat kr. 16.918.	
Selskabsskat, primo	29.524
Skat af årets resultat	19.448
Overført tilknyttede virksomheder	-32.054
Selskabsskat i alt	16.918
7 Sikkerheder og pantsætninger	
Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.324 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.767.	
Selskabets aktiver er anvendt som sikkerhedsstillelse overfor tredjemand med ejerpantebrev nom. kr. 350.000.	

Noter til årsregnskabet

2017/2018

Note**8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendom er målt til skønnet dagsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, og omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser. Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl. a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anni Steinfath

Ledelse og dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-079081510422

IP: 195.191.xxx.xxx

2018-11-05 15:54:58Z

NEM ID 

Minna Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770386706

IP: 152.115.xxx.xxx

2018-11-05 16:21:29Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>