

# Revidata

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

## Erhvervsstyrelsen

### Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS

Slåenvænget 15  
2680 Solrød Strand

### Årsrapport 1/7 2018 - 30/6 2019

19. regnskabsår

CVR-nr : 25 64 58 20

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 11. november 2019  
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 2018 - 30/6 2019	10
Balance pr. 30. juni 2019	11
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS  
Slåenvænget 15  
2680 Solrød Strand

**CVR-nr.:** 25 64 58 20  
**Regnskabsår:** 1/7 2018 - 30/6 2019

---

**Direktion**

---

Anni Steinfath

---

**Revisor**

---

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

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende revisor:** Michel Mandrup

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2018 - 30/6 2019, 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 11. november 2019  
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 2018 - 30/6 2019 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 11. november 2019  
Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at selskabets ejendomme nu er indregnet som investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere som grunde og bygninger til dagsværdi. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ikke betydet ændringer i resultat eller egenkapital primo, eller i året.

Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under Investeringsejendomme under Aktiver. Sammenligningstillene er ikke tilpasset.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

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

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

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

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.

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Afkastkrav/Bruttogleje:

Blandet Erhverv og Bolig

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Afkastkrav</u>
Københavns forstæder syd/vest	God	6%

Nettogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Hensættelser

#### Udskudte skatteforpligtelser

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

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

### Gæld

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

#### Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse 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 2018 - 30/6 2019

<u>Note</u>	2018/2019	2017/2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>150.845</b>	112.952
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>150.845</b>	112.952
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<b>0</b>	-36.716
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<b>-76.733</b>	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>74.112</b>	76.236
Finansielle indtægter	<b>142</b>	0
Finansielle omkostninger	<b>-14.024</b>	-16.834
<b>Resultat før skat</b>	<b>60.230</b>	59.402
Skat af årets resultat	<b>-13.273</b>	21.750
<b>Årets resultat</b>	<b>46.957</b>	81.152
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<b>50.000</b>	50.000
Overført resultat	<b>-3.043</b>	31.152
<b>Disponeret i alt</b>	<b>46.957</b>	81.152

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

## Balance - Aktiver pr. 30. juni 2019

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	0	2.793.399
Investeringsjendomme	<u>2.716.667</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.716.667</u>	<u>2.793.399</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.716.667</u>	<u>2.793.399</u>
<b>1 Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	<u>85.142</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>85.142</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>111.849</u>	<u>136.307</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>111.849</u>	<u>136.307</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>196.991</u>	<u>136.307</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>2.913.658</u>	<u>2.929.706</u>

## Balance - Passiver pr. 30. juni 2019

<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	683.544
Overført resultat	997.403	316.902
Forslag til udbytte	50.000	50.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.172.403</b>	<b>1.175.446</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	309.399	324.902
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>309.399</b>	<b>324.902</b>
<b>2 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1.233.343	1.288.777
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.233.343</b>	<b>1.288.777</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	54.000	35.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	45.000
Anden gæld	99.513	60.581
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>198.513</b>	<b>140.581</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.431.856</b>	<b>1.429.358</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.913.658</b>	<b>2.929.706</b>
<b>3 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
<b>4 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver</b>		

## Noter til årsregnskabet

**2018/2019**

---

**Note****1 Omsætningssaktiver**

I regnskabsposten "Andre tilgodehavender" forfalder der t.kr. 85 efter 1 år.

**2 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 942.

**3 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.287 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.717.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev t.kr. 350 som sikkerhedsstillelse overfor tredjemand.

Selskabet er selvskyldner overfor tredjemands bankgæld. Gæld pr. 30/6 2019 udgør t.kr. 642.

**4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

# 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

2019-11-11 12:45:41Z

NEM ID 

## Michel Mandrup

### Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-11-11 14:44:09Z

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](mailto: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>