

Revidata

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

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS

Slåenvænget 15
2680 Solrød Strand

Årsrapport 1/7 2016 - 30/6 2017

17. regnskabsår

CVR-nr : 25 64 58 20

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 13. november 2017
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Anni Steinfath
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/7 2016 - 30/6 2017	11
Balance pr. 30. juni 2017	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS
Slåenvænget 15
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 25 64 58 20
Regnskabsår: 1/7 2016 - 30/6 2017

Direktion

Anni Steinfath

Revisor

Revidata registrerede revisorer A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende
revisor:** Minna Jensen

Moderselskab

EBS Holding ApS under frivillig likvidation, Solrød Strand

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2016 - 30/6 2017, omfattende ledelsespåtegning, 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 13. november 2017

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 2016 - 30/6 2017 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 13. november 2017

Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Minna Jensen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 som følge af ændret årsregnskabslov

Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Udsudte skatteaktiver var tidligere indregnet i en særskilt linje under aktiver, under tilgodehavender. Dette er nu indregnet i ”Andre tilgodehavender”. Prioritetsgæld var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette er nu indregnet under ”Gæld til kreditinstitutter”.

Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender eller under gæld. Dette indregnes nu under ”Andre tilgodehavender” eller ”Anden gæld”. Gæld opdeles i balancen nu som langfristet og kortfristet gæld. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstillene er tilpasset.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstillene.

Størrelsesgrænser

Regnskabspraksis er ændret som en konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven, idet dette nu kræves i lovgivningen. Opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænser udgøres nu af nettoomsætningen, tillagt finansielle indtægter og investeringsindtægter. Tidligere blev opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænserne, udgjort af nettoomsætningen alene. Sammenligningstillene er tilpasset. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen ultimo. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet i regnskabet.

Ekstraordinært udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at ekstraordinært udbytte i år og fremover vises i resultatdisponeringen. Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb, vises i tilknytning til resultatdisponeringen. Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Der er ikke vist sammenligning for resultatdisponeringen, og ændringen har således ikke har nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen eller resultatet.

Materielle aktiver – afskrivning – revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

Anvendt regnskabspraksis

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
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.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede immaterielle og 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.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 2016 - 30/6 2017**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Bruttofortjeneste	163.384	129.063
Resultat før afskrivninger	163.384	129.063
Afskrivninger	-36.983	-35.983
Resultat af primær drift	126.401	93.080
1 Finansielle omkostninger	-21.476	-21.619
Resultat før skat	104.925	71.461
Skat af årets resultat	-30.084	-22.656
Årets resultat	74.841	48.805
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	50.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	74.841	-1.195
Disponeret i alt	74.841	48.805

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 30. juni 2017**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.828.515	2.620.298
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.600	4.800
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.830.115</u>	<u>2.625.098</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.830.115</u>	<u>2.625.098</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	132.578	42.427
Likvide beholdninger i alt	<u>132.578</u>	<u>42.427</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>132.578</u>	<u>42.427</u>
Aktiver i alt	<u><u>2.962.693</u></u>	<u><u>2.667.525</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 30. juni 2017**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Egenkapital		
2 Selskabskapital	125.000	125.000
3 Reserve for opskrivninger	683.544	494.784
4 Overført resultat	285.750	210.909
5 Forslag til udbytte	0	50.000
Egenkapital i alt	<u>1.094.294</u>	<u>880.693</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	366.100	312.300
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>366.100</u>	<u>312.300</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.324.642	1.359.794
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>1.324.642</u>	<u>1.359.794</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	35.000	35.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.000	42.000
7 Anden gæld	70.657	37.738
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>177.657</u>	<u>114.738</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>1.502.299</u>	<u>1.474.532</u>
Passiver i alt	<u><u>2.962.693</u></u>	<u><u>2.667.525</u></u>
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
10 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
1 Finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 1.	
2 Selskabskapital Anpartskapital, primo 125.000 Selskabskapital i alt <u>125.000</u>	
3 Reserve for opskrivninger Opskrivningshenlæggelser, primo 634.284 Årets opskrivning 242.000 Udskudt skat -192.740 Reserve for opskrivninger i alt <u>683.544</u>	
4 Overført resultat Overført resultat, primo 210.909 Årets overførte resultat 74.841 Overført resultat i alt <u>285.750</u>	
5 Forslag til udbytte Foreslået udbytte, primo 50.000 Betalt udbytte -50.000 Forslag til udbytte i alt <u>0</u>	
6 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.140.	
7 Anden gæld Kr. 70.657, heraf udgør selskabsskat kr. 29.524. Selskabsskat, primo 21.956 Skat af årets resultat 29.524 Overført tilknyttede virksomheder -21.956 <u>29.524</u>	

Noter til årsregnskabet

2016/2017

Note

8 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.360 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.800.

Selskabets aktiver er anvendt som sikkerhedsstillelse overfor tredjemand med ejerpantebrev nom. kr. 350.000.

9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 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.