

Revidata

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

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS

Slåenvænget 15
2680 Solrød Strand

Årsrapport 1/7 2015 - 30/6 2016

16. regnskabsår

CVR-nr : 25 64 58 20

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 3. november 2016

Esben 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 2015 - 30/6 2016 | 9 |
| Balance pr. 30. juni 2016 | 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 2015 - 30/6 2016

Direktion

Esben Steinfath

Revisor

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

**Erklæringsgivende
revisor:** Minna Jensen

Moderselskab

EBS Holding ApS, Solrød Strand

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2015 - 30/6 2016, 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 24. oktober 2016

I direktionen

Esben 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 2015 - 30/6 2016 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 24. oktober 2016
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Minna Jensen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære forretningsområde er investering og drift af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 48.805. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.667.525 og en egenkapital på kr. 880.693.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2016.

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. Som følge heraf er værdiansættelsen af selskabets ejendom til dagsværdi behæftet med usikkerhed.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider. Aktiverne afskrives under hensyntagen til skønnet restværdi efter afsluttet brugstid.

| | |
|---|----------|
| Grunde og bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 - 8 år |

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 genanskaffelsværdi, 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 salgsomkostninger 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.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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 2015 - 30/6 2016**

| <u>Note</u> | <u>2015/2016</u> | <u>2014/2015</u> |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 129.063 | 139.558 |
| Resultat før afskrivninger | 129.063 | 139.558 |
| Afskrivninger | -35.983 | -35.983 |
| Resultat af ordinær primær drift | 93.080 | 103.575 |
| 1 Finansielle omkostninger | -21.619 | -24.072 |
| Resultat før skat | 71.461 | 79.503 |
| Skat af årets resultat | -22.656 | -25.933 |
| Årets resultat | 48.805 | 53.570 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | -1.195 | 3.570 |
| Disponeret i alt | 48.805 | 53.570 |

**Balance - Aktiver
pr. 30. juni 2016**

| <u>Note</u> | <u>2015/2016</u> | <u>2014/2015</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Anlægsaktiver | | |
| Materielle anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 2.620.298 | 2.602.081 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4.800 | 8.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.625.098</u> | <u>2.610.081</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>2.625.098</u> | <u>2.610.081</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Likvide beholdninger | | |
| Likvide beholdninger | 42.427 | 95.993 |
| Likvide beholdninger i alt | <u>42.427</u> | <u>95.993</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>42.427</u> | <u>95.993</u> |
| Aktiver i alt | <u><u>2.667.525</u></u> | <u><u>2.706.074</u></u> |

**Balance - Passiver
pr. 30. juni 2016**

| <u>Note</u> | <u>2015/2016</u> | <u>2014/2015</u> |
|--|------------------|------------------|
| Egenkapital | | |
| 2 Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| 3 Reserve for opskrivninger | 494.784 | 454.984 |
| 4 Overført resultat | 210.909 | 212.104 |
| 5 Forslag til udbytte | 50.000 | 50.000 |
| Egenkapital i alt | 880.693 | 842.088 |
| Hensatte forpligtigelser | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 312.300 | 300.400 |
| Hensatte forpligtigelser i alt | 312.300 | 300.400 |
| 6 Langfristede gældsforpligtigelser | | |
| Prioritetsgæld | 1.359.794 | 1.394.793 |
| Langfristede gældsforpligtigelser i alt | 1.359.794 | 1.394.793 |
| Kortfristede gældsforpligtigelser | | |
| Bankgæld | 35.000 | 35.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 42.000 | 42.000 |
| 7 Selskabsskat | 21.956 | 25.333 |
| Anden gæld | 15.782 | 66.460 |
| Kortfristede gældsforpligtigelser i alt | 114.738 | 168.793 |
| Gældsforpligtigelser i alt | 1.474.532 | 1.563.586 |
| Passiver i alt | 2.667.525 | 2.706.074 |
| 8 Sikkerheder og pantsætninger | | |
| 9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver | | |
| 10 Usikkerhed ved indregning og måling | | |

Noter til årsregnskabet

| <u>Note</u> | <u>2015/2016</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 | 583.284 |
| Årets opskrivning | 51.000 |
| Udskudt skat | -139.500 |
| Reserve for opskrivninger i alt | <u>494.784</u> |
| 4 Overført resultat | |
| Overført resultat, primo | 212.104 |
| Årets overførte resultat | -1.195 |
| Overført resultat i alt | <u>210.909</u> |
| 5 Forslag til udbytte | |
| Foreslået udbytte, primo | 50.000 |
| Betalt udbytte | -50.000 |
| Forslag til udbytte i regnskabsåret | 50.000 |
| Forslag til udbytte i alt | <u>50.000</u> |
| 6 Langfristede gældsforpligtigelser | |
| Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.148. | |
| 7 Selskabsskat | |
| Selskabsskat, primo | 25.333 |
| Skat af årets resultat | 21.956 |
| Overført tilknyttede virksomheder | -25.333 |
| Selskabsskat i alt | <u>21.956</u> |

Noter til årsregnskabet

2015/2016

Note**8 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.395 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.590.

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. Som følge heraf er værdiansættelsen af selskabets ejendom til dagsværdi behæftet med usikkerhed.

