

Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS

Slåenvænget 15

2680 Solrød Strand

CVR-nr. 25 64 58 20

Årsrapport for 2021/22

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5. september 2022

Anni Steinfath
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	10
Balance pr. 30. juni 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Køgevej 180 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 5. september 2022

Direktion

Anni Steinfath

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 5. september 2022

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

Frederik Bille
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33208

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS
Slåenvænget 15
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 25 64 58 20

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 25. september 2000

Regnskabsår: 22. regnskabsår

Hjemsted: Solrød

Direktion

Anni Steinfath

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kingosvej 3
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af investering og drift af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 15.121, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.306.845.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendom, skatter og afgifter samt administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 velinformerede 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/2022	2020/2021
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		132.846	138.985
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-100.000	100.000
Resultat før finansielle poster		32.846	238.985
Finansielle indtægter		0	1.361
Finansielle omkostninger		-13.483	-11.165
Resultat før skat		19.363	229.181
Skat af årets resultat		-4.242	-90.020
Årets resultat		15.121	139.161
Foreslået udbytte		57.200	0
Overført resultat		-42.079	139.161
		15.121	139.161

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>2.700.000</u>	<u>2.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.700.000</u>	<u>2.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.700.000</u>	<u>2.800.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>32.888</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>32.888</u>
Likvide beholdninger		<u>127.669</u>	<u>96.990</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>127.669</u>	<u>129.878</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.827.669</u></u>	<u><u>2.929.878</u></u>

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.124.645	1.166.724
Foreslået udbytte for regnskabsåret		57.200	0
Egenkapital		1.306.845	1.291.724
Hensættelse til udskudt skat		346.509	368.117
Hensatte forpligtelser i alt		346.509	368.117
Gæld til realkreditinstitutter		978.191	1.061.094
Langfristede gældsforpligtelser	2	978.191	1.061.094
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	83.656	83.480
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		48.002	59.829
Selskabsskat		21.850	23.028
Anden gæld		12.616	12.606
Kortfristede gældsforpligtelser		196.124	208.943
Gældsforpligtelser i alt		1.174.315	1.270.037
Passiver i alt		2.827.669	2.929.878

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	1.166.724	0	1.291.724
Årets resultat	0	-42.079	57.200	15.121
Egenkapital 30. juni 2022	125.000	1.124.645	57.200	1.306.845

Noter til årsrapporten

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021	2.238.220
Kostpris 30. juni 2022	2.238.220
Værdireguleringer 1. juli 2021	561.780
Årets værdireguleringer	-100.000
Værdireguleringer 30. juni 2022	461.780
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>2.700.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende på Taastrup Hovedgade 180, 3620 Taastrup. Dagsværdi er opgjort på baggrund af et normalafkast på 164 t.kr. og med et afkastkrav på 6,0 %.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% <u>kr.</u>	Basis <u>kr.</u>	0,5 % <u>kr.</u>
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	3.000.000	2.700.000	2.500.000
Ændring i dagsværdi	300.000	0	-200.000

Noter til årsrapporten**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.144.574	1.061.847	83.656	646.067
	1.144.574	1.061.847	83.656	646.067

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Malerfirmaet Brdr. Steinfath A/S' bankengagement. Malerfirmaet Brdr. Steinfath A/S' bankgæld udgør pr. 30. juni 2022 t.kr. 626.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.062, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 2.700

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anni Steinfath

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-079081510422
Tidspunkt for underskrift: 07-09-2022 kl.: 16:15:34
Underskrevet med NemID

Frederik Bille

Som statsautoriseret revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-650018672242
Tidspunkt for underskrift: 07-09-2022 kl.: 16:23:34
Underskrevet med NemID

Anni Steinfath

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-079081510422
Tidspunkt for underskrift: 07-09-2022 kl.: 16:25:08
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: cfc80dNknfj248322401

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.