

# Revidata

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

## Erhvervsstyrelsen

### Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS

Slåenvænget 15  
2680 Solrød Strand

### Årsrapport 1/7 2019 - 30/6 2020

20. regnskabsår

CVR-nr : 25 64 58 20

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 8. oktober 2020  
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 2019 - 30/6 2020	10
Balance pr. 30. juni 2020	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 2019 - 30/6 2020

---

**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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2019 - 30/6 2020, 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 8. oktober 2020  
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 2019 - 30/6 2020 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 8. oktober 2020  
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.

### 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

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 og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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

##### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

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

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

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Afkastkrav/Bruttogleje:

*Blandet erhverv og bolig*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Afkastkrav</u>
København forstæder syd/vest	Sekundær	6,00%



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. 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.

### 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 del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

### Hensatte forpligtelser

#### 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.

### Gældsforpligtelser

#### 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. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal 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 2019 - 30/6 2020**

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>66.659</b>	150.845
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>-16.667</u>	<u>-76.733</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>49.992</b>	74.112
Andre finansielle indtægter	<b>1.719</b>	142
Andre finansielle omkostninger	<u>-13.034</u>	<u>-14.024</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>38.677</b>	60.230
Skat af årets resultat	<u>-8.518</u>	<u>-13.273</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>30.159</b></u>	<u>46.957</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<b>0</b>	50.000
Overført overskud eller underskud	<u><b>30.159</b></u>	<u>-3.043</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>30.159</b></u>	<u>46.957</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

## Balance - Aktiver pr. 30. juni 2020

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.700.000	2.716.667
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.700.000</b>	<b>2.716.667</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.700.000</b>	<b>2.716.667</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	86.861	85.142
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>86.861</b>	<b>85.142</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	103.789	111.849
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>103.789</b>	<b>111.849</b>
1 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>190.650</b>	<b>196.991</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.890.650</b>	<b>2.913.658</b>

## Balance - Passiver pr. 30. juni 2020

<u>Note</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført overskud eller underskud	1.027.563	1.047.403
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.152.563</b>	<b>1.172.403</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	306.125	309.399
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>306.125</b>	<b>309.399</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1.143.623	1.233.343
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	58.484	0
2 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.232.107</b>	<b>1.233.343</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	84.000	54.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	103.965	45.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	11.890	99.513
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>199.855</b>	<b>198.513</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.431.962</b>	<b>1.431.856</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.890.650</b>	<b>2.913.658</b>
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
5 Usædvanlige forhold		

## Noter til årsregnskabet

2019/2020

### Note

#### 1 Omsætningsaktiver

Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 87.

#### 2 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 785.

#### 3 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1.227 har pant t.kr. 1.603 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.700.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev t.kr. 350 som sikkerhedsstillelse overfor tredjemands bankforbindelse. Gæld pr. 30/6 2020 udgør t.kr. 680.

Selskabet er selvskyldner overfor tredjemands bankforbindelse. Gæld pr. 30/6 2020 udgør t.kr. 680.

#### 4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### 5 Usædvanlige forhold

Inden regnskabsårets udløb er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført at en lang række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige påvirkning på økonomien i virksomheden.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset negativ indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

# 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

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-079081510422

IP: 94.231.xxx.xxx

2020-10-26 05:24:58Z

NEM ID 

## Anni Steinfath

### Ledelse og dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-079081510422

IP: 94.231.xxx.xxx

2020-10-26 05:24:58Z

NEM ID 

## Michel Mandrup

### Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-10-26 19:56:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 26PY7-WTG85-1SOSE-2ZWWDW-E8IEL-BKU6N

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>