

## **Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS**

**Slåenvænget 15**

**2680 Solrød Strand**

**CVR-nr. 25 64 58 20**

## **Årsrapport for 2020/21**

**(21. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. september 2021

---

Anni Steinfath  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	10
Balance pr. 30. juni 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 28. september 2021

### **Direktion**

Anni Steinfath

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til kapital ejeren i Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køgevej 180 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 28. september 2021

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 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 25. september 2000

Regnskabsår: 21. 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.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 139.161, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.291.724.

### **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 2020/21 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.

## **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/2021 kr.	2019/2020 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>138.985</b>	<b>66.659</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	-16.667
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>238.985</b>	<b>49.992</b>
Finansielle indtægter	1	1.361	1.719
Finansielle omkostninger	2	-11.165	-13.034
<b>Resultat før skat</b>		<b>229.181</b>	<b>38.677</b>
Skat af årets resultat	3	-90.020	-8.518
<b>Årets resultat</b>		<b>139.161</b>	<b>30.159</b>
Overført resultat		139.161	30.159
		<b>139.161</b>	<b>30.159</b>

## Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u> kr.	<u>2019/2020</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	2.800.000	2.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.800.000</b>	<b>2.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.800.000</b>	<b>2.700.000</b>
Andre tilgodehavender		32.888	86.861
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.888</b>	<b>86.861</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>96.990</b>	<b>103.789</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>129.878</b>	<b>190.650</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.929.878</b>	<b>2.890.650</b>

## Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2020/2021 kr.	2019/2020 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.166.724	1.027.563
<b>Egenkapital</b>		<b>1.291.724</b>	<b>1.152.563</b>
Hensættelse til udskudt skat		368.117	306.125
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>368.117</b>	<b>306.125</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.061.094	1.143.623
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.061.094</b>	<b>1.143.623</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	83.480	84.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	88.965
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		59.829	58.484
Selskabsskat		23.028	11.792
Anden gæld		12.606	15.098
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>208.943</b>	<b>288.339</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.270.037</b>	<b>1.431.962</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.929.878</b>	<b>2.890.650</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	1.027.563	1.152.563
Årets resultat	0	139.161	139.161
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.166.724</u></b>	<b><u>1.291.724</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2020/2021 kr.	2019/2020 t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.361	1.719
	<b>1.361</b>	<b>1.719</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	11.165	13.034
	<b>11.165</b>	<b>13.034</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	28.028	11.792
Årets udskudte skat	61.992	-3.274
	<b>90.020</b>	<b>8.518</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2020	2.238.220
Kostpris 30. juni 2021	2.238.220
Værdireguleringer 1. juli 2020	461.780
Årets værdireguleringer	100.000
Værdireguleringer 30. juni 2021	561.780
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b><u>2.800.000</u></b>

#### 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 462 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	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	3.200.000	2.800.000	2.700.000
Ændring i dagsværdi	400.000	0	-100.000



## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.227.623	1.144.574	83.480	728.334
	<b>1.227.623</b>	<b>1.144.574</b>	<b>83.480</b>	<b>728.334</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Malerfirmaet Brdr. Steinfath A/S' bankengagement. Malerfirmaet Brdr. Steinfath A/S' bankgæld udgør pr. 30. juni 2021 t.kr. 859.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.145, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 2.800

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: 04-10-2021 kl.: 08:38:26  
Underskrevet med NemID

## Frederik Bille

---

Som statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 30614065  
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2021 kl.: 08:39:41  
Underskrevet med NemID

## Anni Steinfath

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-079081510422  
Tidspunkt for underskrift: 04-10-2021 kl.: 08:40:53  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: c52ade8dKq243392663

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](http://www.esignatur.dk).