

## **Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS**

Skindergade 38, 1.  
1159 København K

CVR-nr. 27375464

### **Årsrapport 2022/23**

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 8. januar 2024

---

Helge Wennike  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS  
Skindergade 38, 1.  
1159 København K

CVR-nr.: 27375464

## Direktion

Helge Wennike

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og handel med fast ejendom, bygge- og anlægsvirksomhed, formueforvaltning, administration, samt dermed beslægtet virksomhedsudøvelse

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -3.397.715 mod DKK -12.780.926 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK -15.405.368.

Ledelsen anser resultatet for forventet.

## Den forventede udvikling

Selskabets ejendom på adresse Egtoftevej 11, 2950 Vedbæk er i efterfølgende periode solgt med en betydelig avance, og selskabets kapitalforhold er efterfølgende reetableret.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. januar 2024

## I direktionen

---

Helge Wennike  
Direktør

# Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

## Til direktionen i Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Søborg, den 8. januar 2024

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Sten Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne23408

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder og avance ved salg af anlægsaktiver.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester, realiserede og urealiserede fortjenester ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, modtagne udbytter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, realiserede og urealiserede tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	20%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter noterede aktier og anparter samt pantebrevsbeholdning.

Unoterede aktier og anparter er målt til kostpris.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.337.115</b>	<b>2.330.907</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-2.124.759	-2.124.759
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>212.356</b>	<b>206.148</b>
Finansielle indtægter	2	4.061.481	159.692
Finansielle omkostninger	3	-7.671.552	-12.410.053
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.397.715</b>	<b>-12.044.213</b>
Skat af årets resultat	4	0	-736.713
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.397.715</b>	<b>-12.780.926</b>

## Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-3.397.715	-12.780.926
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.397.715</b>	<b>-12.780.926</b>

# Aktiver

	Note	30-06-2023 DKK	30-06-2022 DKK
Grunde og bygninger		178.354.008	180.478.767
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>178.354.008</b>	<b>180.478.767</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	1.045.784	984.303
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>1.045.784</b>	<b>984.303</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>179.399.792</b>	<b>181.463.070</b>
Andre tilgodehavender		974.354	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>974.354</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>453.579</b>	<b>1.546.429</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.427.933</b>	<b>1.546.429</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>180.827.725</b>	<b>183.009.499</b>

# Passiver

	Note	30-06-2023 DKK	30-06-2022 DKK
Virksomhedskapital		5.125.001	5.125.001
Overført resultat		-20.530.369	-17.132.654
<b>Egenkapital</b>		<b>-15.405.368</b>	<b>-12.007.653</b>
Anden gæld		0	140.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>0</b>	<b>140.000.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	54.656.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.000	288.735
Anden gæld		196.178.093	72.069
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>196.233.093</b>	<b>55.017.152</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>196.233.093</b>	<b>195.017.152</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>180.827.725</b>	<b>183.009.499</b>
Eventualaktiver	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. juli 2021	5.125.001	-4.351.728	773.273
Overført via resultatdisponeringen		-12.780.926	-12.780.926
<b>Egenkapital pr. 1. juli 2022</b>	<b>5.125.001</b>	<b>-17.132.654</b>	<b>-12.007.653</b>
Overført via resultatdisponeringen		-3.397.715	-3.397.715
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2023</b>	<b>5.125.001</b>	<b>-20.530.369</b>	<b>-15.405.368</b>

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	2.124.759	2.124.759
<b>I alt</b>	<b><u>2.124.759</u></b>	<b><u>2.124.759</u></b>

### 2. Finansielle indtægter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	4.061.481	159.692
<b>I alt</b>	<b><u>4.061.481</u></b>	<b><u>159.692</u></b>

### 3. Finansielle omkostninger

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	7.671.552	12.410.053
<b>I alt</b>	<b><u>7.671.552</u></b>	<b><u>12.410.053</u></b>

### 4. Skat af årets resultat

	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>
	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. juli 2022	0	
Skat af årets resultat	0	0
<b>Skyldig pr. 30. juni 2023</b>	<b><u>0</u></b>	
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>		<b><u>0</u></b>

## Noter, fortsat

### 5. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>I alt</b>	<b>2021/22</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. juli 2022	184.237.961	184.237.961	159.721.749
Tilgang i året	0	0	24.516.212
<b>Kostpris pr. 30. juni 2023</b>	<b>184.237.961</b>	<b>184.237.961</b>	<b>184.237.961</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. juli 2022	-3.759.194	-3.759.194	-1.634.435
Årets afskrivninger	-2.124.759	-2.124.759	-2.124.759
<b>Af- og nedskrivninger pr. 30. juni 2023</b>	<b>-5.883.953</b>	<b>-5.883.953</b>	<b>-3.759.194</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023</b>	<b>178.354.008</b>	<b>178.354.008</b>	<b>180.478.767</b>

### 6. Finansielle anlægsaktiver

	<b>Andre værdi- papirer og kapitalandele</b>	<b>I alt</b>	<b>2021/22</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. juli 2022	984.303	984.303	984.303
Afgang i året	-100.000	-100.000	0
<b>Kostpris pr. 30. juni 2023</b>	<b>884.303</b>	<b>884.303</b>	<b>984.303</b>
Årets opskrivninger	161.481	161.481	0
<b>Opskrivninger pr. 30. juni 2023</b>	<b>161.481</b>	<b>161.481</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023</b>	<b>1.045.784</b>	<b>1.045.784</b>	<b>984.303</b>

### 7. Opgørelse af dagsværdi - Andre værdipapirer og kapitalandele, børsnoterede værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer er målt til dagsværdi med udgangspunkt i officielle markedskurser (metode 1 i dagsværdihierarkiet).

#### Aktier og aktiebaserede investeringsforeningsbeviser:

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	161.481
Dagsværdi pr. 30-06-2023	DKK	1.045.784



## Noter, fortsat

### 8. Langfristede forpligtelser

	<u>30-06-2023</u>	<u>30-06-2022</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Anden gæld	0	194.656.348
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>194.656.348</b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Anden gæld	0	54.656.348
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>54.656.348</b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Anden gæld	0	140.000.000
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>140.000.000</b>

### 9. Eventualaktiver

	<u>2022/23</u>
	DKK
Ikke-indregnede udskudte skatteaktiver som følge af uudnyttede skattemæssige underskud og skattemæssige mindrefskrivninger på driftsmateriel og inventar	3.876.884

# 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.”

## Helge Wennike

Direktør

Serienummer: 18d7d94d-605d-4338-bab9-fe673fa1013b

IP: 172.58.xxx.xxx

2024-01-08 14:04:23 UTC



## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S

Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-01-09 09:47:49 UTC



## Helge Wennike

Dirigent

Serienummer: 18d7d94d-605d-4338-bab9-fe673fa1013b

IP: 172.58.xxx.xxx

2024-01-09 10:05:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: 34L5L-HUVKWW-5DEWH-5LJHP-PC2YQ-ULBHX

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**