

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

EJENDOMSELSKABET KROGSHØJVEJ 32 APS

Kalvebod Brygge 39

1560 København V

CVR-nr. 27 37 54 64

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 25 / 11 2021



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskabet udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	10
Balance pr. 30. juni 2021	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-16

Selskab

Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS
Kalvebod Brygge 39
1560 København V

CVR-nummer 27 37 54 64

Hjemsted: København

Direktion

Helge Wennike

Revision

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

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS' hovedaktivitet er investering, drift og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -1.089.358, hvilket anses som tilfredsstillende.

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendommene udgør kr. -730.000 og er primært båret af udviklingen i boligudlejningsejendomme og løbende modernisering af lejemål.

På årets afhændede ejendom var der valgt investeringsejendom som regnskabsprincip. På årets nyerhvervede og eneste tilbageværende ejendom er der valgt traditionelle principper for grunde og bygninger.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af 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.

Det blev indstillet til generalforsamlingen 22. september 2020, at årsrapporten for 2020/2021 ikke skulle revideres. Ledelsen anser fortsat betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 25. november 2021

I direktionen



Helge Wennike
Direktør

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 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 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 25. november 2021

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)


Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet 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. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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 afskrivning 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "ejendomsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for ejendomme.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

På årets afhændede ejendom var der valgt investeringsejendom som regnskabsprincip. På årets nyerhvervede og eneste tilbageværende ejendom er der valgt traditionelle principper for grunde og bygninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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 brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	20%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsindtægter/driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

På årets afhændede ejendom var der valgt investeringsjendom som regnskabsprincip. På årets nyerhvervede og eneste tilbageværende ejendom er der valgt traditionelle principper for grunde og bygninger.

Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter unoterede aktier og anparter.

Unoterede aktier og anparter er målt til kostpris.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Modtagne udbytter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Tilgodehavender

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

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelser til indvendig vedligeholdelse, jf. lejeloven §22.

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 perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
BRUTTOFORTJENESTE	976.823	711.889
1 Værdiregulering af investeringsejendomme Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	-730.000 <u>-1.634.435</u>	-6.962.000 <u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-1.387.612	-6.250.111
Andre finansielle indtægter	37.473	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-71.856</u>	<u>-45.832</u>
RESULTAT FØR SKAT	-1.421.995	-6.295.943
2 Skat af årets resultat	<u>332.637</u>	<u>1.385.108</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.089.358</u></u>	<u><u>-4.910.835</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-1.089.358</u>	<u>-4.910.835</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.089.358</u></u>	<u><u>-4.910.835</u></u>

<u>Note</u>		<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
3	Grunde og bygninger	158.087.314	0
4	Investeringsjendomme	<u>0</u>	<u>24.705.000</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>158.087.314</u>	<u>24.705.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	100.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>2.485.313</u>	<u>0</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>2.585.313</u>	<u>0</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>160.672.627</u>	<u>24.705.000</u>
	Andre tilgodehavender	0	220.390
2	Udskudte skatteaktiver	<u>734.619</u>	<u>401.982</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>734.619</u>	<u>622.372</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>6.473.710</u>	<u>3.886.731</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>7.208.329</u>	<u>4.509.103</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>167.880.956</u></u>	<u><u>29.214.103</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
Virksomhedskapital	5.125.001	5.125.000
Overført resultat	-4.351.728	-1.519.537
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>773.273</u>	<u>3.605.463</u>
Andre hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>750.000</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>0</u>	<u>750.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.048.919
Anden gæld	140.000.000	0
Deposita	<u>0</u>	<u>154.000</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>140.000.000</u>	<u>7.202.919</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	866.664
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.597.135	62.600
2 Selskabsskat	2.156	0
Anden gæld	24.308.392	16.726.457
Periodeafgrænsningsposter	<u>200.000</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>27.107.683</u>	<u>17.655.721</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>167.107.683</u>	<u>24.858.640</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>167.880.956</u></u>	<u><u>29.214.103</u></u>

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital pr. 1/7 2019	5.125.000	3.391.298	0	8.516.298
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-4.910.835</u>	<u>0</u>	<u>-4.910.835</u>
Egenkapital pr. 1/7 2020	5.125.000	-1.519.537	0	3.605.463
Tilgang ved fusion	1	-1.742.833	0	-1.742.832
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-1.089.358</u>	<u>0</u>	<u>-1.089.358</u>
Egenkapital pr. 30/6 2021	<u><u>5.125.001</u></u>	<u><u>-4.351.728</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>773.273</u></u>

1	Værdiregulering af investerings- ejendomme	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi	<u>-730.000</u>	<u>-6.000.000</u>
	I ALT	<u><u>-730.000</u></u>	<u><u>-6.000.000</u></u>

2	Selskabsskat og udskudt skat			
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2019/20</u>
	Skyldig pr. 1/7 2020	0	-401.982	
	Tilgang ved fusion	2.156	0	
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-332.637</u>	<u>-1.385.108</u>
	SKYLDIG PR. 30/6 2021	<u><u>2.156</u></u>	<u><u>-734.619</u></u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u><u>-332.637</u></u>	<u><u>-1.385.108</u></u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	30/6 2020
Kostpris pr. 1/7 2020	0	0	0
Tilgang i året	159.721.749	159.721.749	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 30/6 2021	<u>159.721.749</u>	<u>159.721.749</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/7 2020	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	1.634.435	1.634.435	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 30/6 2021	<u>1.634.435</u>	<u>1.634.435</u>	<u>0</u>
REGN. VÆRDI PR. 30/6 2021	<u><u>158.087.314</u></u>	<u><u>158.087.314</u></u>	<u><u>0</u></u>

4 Investerings ejendomme

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>30/6 2020</u>
Kostpris pr. 1/7 2020	33.373.420	29.754.171
Tilgang i året	0	8.975.000
Afgang i året	<u>-33.373.420</u>	<u>-5.355.751</u>
 KOSTPRIS PR. 30/6 2021	 <u>0</u>	 <u>33.373.420</u>
 Værdireguleringer pr. 1/7 2020	 -8.668.420	 -3.254.171
Årets værdiregulering til dagsværdi	0	-6.000.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>8.668.420</u>	<u>585.751</u>
 VÆRDIREGULERINGER PR. 30/6 2021	 <u>0</u>	 <u>-8.668.420</u>
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30/6 2021	 <u>0</u>	 <u>24.705.000</u>
 Salgspris, afgang	 23.975.000	 0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>-24.705.000</u>	<u>0</u>
 FORTJENESTE/TAB VED SALG	 <u>-730.000</u>	 <u>0</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.915.583
Anden gæld	<u>164.308.392</u>	<u>16.726.457</u>
 I ALT	 <u>164.308.392</u>	 <u>24.642.040</u>
 <u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Anden gæld	24.308.392	16.726.457
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>866.664</u>
 I ALT	 <u>0</u>	 <u>866.664</u>
 <u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Anden gæld	140.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>4.052.731</u>
 I ALT	 <u>140.000.000</u>	 <u>4.052.731</u>