

**Kodit ApS**  
Egeskovvej 1  
2665 Vallensbæk Strand  
CVR-nr. 27920128

**Årsrapport 01.07.2018 -  
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2019

**Dirigent**

---

Navn: Tim Sylvester Olsen Schönwald

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Kodit ApS  
Egeskovvej 1  
2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 27920128  
Hjemsted: Vallensbæk  
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### Bestyrelse

Kim Hansen Schwartz  
Tim Sylvester Olsen Schönwald  
Josephine Schönwald Moxom

### Direktion

Tim Sylvester Olsen Schönwald

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Kodit ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk Strand, den 28.11.2019

### Direktion

Tim Sylvester Olsen  
Schönwald

### Bestyrelse

Kim Hansen Schwartz

Tim Sylvester Olsen Schönwald

Josephine Schönwald Moxom

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kodit ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kodit ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Fejl ved indberetning af momsangivelser

Selskabet har i årets løb indberettet momsangivelser med afvigelser i forhold til bogføringen. Den utilsigtede fejl er opdaget i forbindelse med regnskabsafslutningen og der er således først efter regnskabsårets udløb foretaget korrektion af momsangivelserne.

København, den 28.11.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2018/19 realiseret et overskud på 535 t.kr. mod et overskud på 648 t.kr. i 2017/18. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2019/20.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.523.397</b>	<b>1.451.563</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(174.518)</u>	<u>(270.828)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.348.879</b>	<b>1.180.735</b>
Andre finansielle indtægter	1	102.755	468.893
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(756.034)</u>	<u>(802.435)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>695.600</b>	<b>847.193</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(160.573)</u>	<u>(198.872)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>535.027</u></b>	<b><u>648.321</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>535.027</u>	<u>648.321</u>
		<b><u>535.027</u></b>	<b><u>648.321</u></b>



**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		32.196.777	32.371.295
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>32.196.777</b>	<b>32.371.295</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.196.777</b>	<b>32.371.295</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	31.093
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.757.413	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.757.413</b>	<b>31.093</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.583.119</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.340.532</b>	<b>31.093</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.537.309</b>	<b>32.402.388</b>

## Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.175.053	2.175.053
Overført overskud eller underskud		<u>11.254.443</u>	<u>10.719.416</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>13.554.496</u></b>	<b><u>13.019.469</u></b>
Udskudt skat		<u>4.240.472</u>	<u>4.024.132</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.240.472</u></b>	<b><u>4.024.132</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.289.285	10.110.303
Bankgæld		0	446.690
Deposita		<u>1.129.693</u>	<u>1.110.941</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>18.418.978</u></b>	<b><u>11.667.934</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	890.500	1.152.900
Bankgæld		0	67.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.225	50.441
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.406.820
Skyldig selskabsskat		0	55.767
Anden gæld		<u>424.638</u>	<u>956.978</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.323.363</u></b>	<b><u>3.690.853</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.742.341</u></b>	<b><u>15.358.787</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>37.537.309</u></b>	<b><u>32.402.388</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitaloppgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	2.175.053	10.719.416	13.019.469
Årets resultat	0	0	535.027	535.027
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.175.053</b>	<b>11.254.443</b>	<b>13.554.496</b>

## Noter

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	102.755	468.893
	<b>102.755</b>	<b>468.893</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	76.273	506.498
Renteomkostninger i øvrigt	277.153	285.562
Øvrige finansielle omkostninger	402.608	10.375
	<b>756.034</b>	<b>802.435</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	55.767
Ændring af udskudt skat	160.573	157.566
Regulering vedrørende tidligere år	0	(14.461)
	<b>160.573</b>	<b>198.872</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo		41.345.244
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>41.345.244</b>
Opskrivninger primo		4.290.046
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>4.290.046</b>
Af- og nedskrivninger primo		(13.263.995)
Årets afskrivninger		(174.518)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(13.438.513)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>32.196.777</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	890.500	912.900	17.289.285	12.836.735
Bankgæld	0	240.000	0	0
Deposita	0	0	1.129.693	1.129.693
	<b>890.500</b>	<b>1.152.900</b>	<b>18.418.978</b>	<b>13.966.428</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TLK Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.197 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Husleje indregnes eksklusive moms i resultatopgørelsen under hensyntagen til fuld periodisering.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration samt drift af ejendomme.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.