



## Kodit ApS

Egeskovej 1  
2665 Vallensbæk Strand  
CVR-nr. 27920128

## Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.11.2021

---

**Tim Sylvester Olsen Schönwald**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.06.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kodit ApS

Egeskovvej 1

2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 27920128

Hjemsted: Vallensbæk

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

## Bestyrelse

Kim Hansen Schwartz, formand

Tim Sylvester Olsen Schönwald

Josephine Schönwald Moxom

## Direktion

Tim Sylvester Olsen Schönwald, adm. dir

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk Strand, den 22.11.2021

## Direktion

**Tim Sylvester Olsen Schönwald**

adm. dir

## Bestyrelse

**Kim Hansen Schwartz**

formand

**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 01.07.2020 - 30.06.2021, 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. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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.

### **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.

København, den 22.11.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Claus Jorch Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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 2020/21 realiseret et overskud på 2.160 t.kr. mod et overskud på 31.057 t.kr. i 2019/20.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2021/22.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.506.500</b>	<b>1.481.920</b>
Af- og nedskrivninger	1	(288.893)	25.703.223
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.217.607</b>	<b>27.185.143</b>
Andre finansielle indtægter	2	287.687	603.348
Andre finansielle omkostninger	3	(734.629)	(466.160)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.770.665</b>	<b>27.322.331</b>
Skat af årets resultat	4	(610.457)	3.734.382
<b>Årets resultat</b>		<b>2.160.208</b>	<b>31.056.713</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.160.208	31.056.713
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.160.208</b>	<b>31.056.713</b>



# Balance pr. 30.06.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		41.770.677	0
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>41.770.677</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.770.677</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	675.228
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.326.557	5.324.813
Udskudt skat		94.010	30.467
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.420.567</b>	<b>6.030.508</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58.155.692</b>	<b>57.935.260</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>66.576.259</b>	<b>63.965.768</b>
<b>Aktiver</b>		<b>108.346.936</b>	<b>63.965.768</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		46.646.417	44.486.209
<b>Egenkapital</b>		<b>46.771.417</b>	<b>44.611.209</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.225.256	16.952.461
Deposita		2.571.760	1.228.844
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>23.797.016</b>	<b>18.181.305</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	18.499.191	243.745
Bankgæld		17.732.262	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.578	38.749
Gæld til tilknyttede virksomheder		62.500	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		674.021	525.073
Anden gæld		783.951	365.687
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>37.778.503</b>	<b>1.173.254</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>61.575.519</b>	<b>19.354.559</b>
<b>Passiver</b>		<b>108.346.936</b>	<b>63.965.768</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	44.486.209	44.611.209
Årets resultat	0	2.160.208	2.160.208
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>46.646.417</b>	<b>46.771.417</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	288.893	152.930
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	(25.856.153)
	<b>288.893</b>	<b>(25.703.223)</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	287.687	172.667
Øvrige finansielle indtægter	0	430.681
	<b>287.687</b>	<b>603.348</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	20.013	14.192
Renteomkostninger i øvrigt	641.107	245.152
Øvrige finansielle omkostninger	73.509	206.816
	<b>734.629</b>	<b>466.160</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	674.021	525.073
Ændring af udskudt skat	(63.543)	(4.259.455)
Regulering vedrørende tidligere år	(21)	0
	<b>610.457</b>	<b>(3.734.382)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Tilgange	42.059.570
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.059.570</b>
Årets afskrivninger	(288.893)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(288.893)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>41.770.677</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	18.499.191	243.745	21.225.256	30.451.077
Deposita	0	0	2.571.760	0
	<b>18.499.191</b>	<b>243.745</b>	<b>23.797.016</b>	<b>30.451.077</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TLK Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i bankindeståender og ejendomme.

Ud af den regnskabsmæssige værdi af bankindeståender er 57.900.000 kr. deponeret og frigives ved endelig overdragelse af ejendommen den 31. december 2021.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 41.770.677 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.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Hagleje 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

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

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Materielle aktiver**

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

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 aktiver 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.

#### **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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter og bankindeståender.

#### **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 sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.