



## Kodit ApS

Egeskovej 1  
2665 Vallensbæk Strand  
CVR-nr. 27920128

## Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.11.2020

---

**Tim Sylvester Olsen Schönwald**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2019/20                           | 7  |
| Balance pr. 30.06.2020                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019/20                        | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kodit ApS

Egeskovvej 1

2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 27920128

Hjemsted: Vallensbæk

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

## 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

Postboks 1600

0900 København C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk Strand, den 30.11.2020

## 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 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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 30.11.2020

### **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 2019/20 realiseret et overskud på 31.057 t.kr. mod et overskud på 535 t.kr. i 2018/19. Årets resultat er positivt påvirket af salg af selskabets ejendom.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2020/21.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2019/20

|  | Note | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.   |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>1.481.920</b>  | <b>1.523.397</b> |
| Af- og nedskrivninger                  | 1    | 25.703.223        | (174.518)        |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>27.185.143</b> | <b>1.348.879</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 2    | 603.348           | 102.755          |
| Andre finansielle omkostninger         | 3    | (466.160)         | (756.034)        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>27.322.331</b> | <b>695.600</b>   |
| Skat af årets resultat                 | 4    | 3.734.382         | (160.573)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>31.056.713</b> | <b>535.027</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                   |                  |
| Overført resultat                      |      | 31.056.713        | 535.027          |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>31.056.713</b> | <b>535.027</b>   |



# Balance pr. 30.06.2020

## Aktiver

|  | Note | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 0                 | 32.196.777        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 5    | <b>0</b>          | <b>32.196.777</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>0</b>          | <b>32.196.777</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 675.228           | 0                 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 5.324.814         | 2.757.413         |
| Udskudt skat                                 |      | 30.467            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>6.030.509</b>  | <b>2.757.413</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>57.935.260</b> | <b>2.583.119</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>63.965.769</b> | <b>5.340.532</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>63.965.769</b> | <b>37.537.309</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 125.000           | 125.000           |
| Reserve for opskrivninger                     |      | 0                 | 2.175.053         |
| Overført overskud eller underskud             |      | 44.486.209        | 11.254.443        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>44.611.209</b> | <b>13.554.496</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 0                 | 4.240.472         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>0</b>          | <b>4.240.472</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 16.952.461        | 17.289.285        |
| Deposita                                      |      | 1.228.844         | 1.129.693         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 6    | <b>18.181.305</b> | <b>18.418.978</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6    | 243.745           | 890.500           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 38.749            | 8.225             |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 525.073           | 0                 |
| Anden gæld                                    |      | 365.688           | 424.638           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.173.255</b>  | <b>1.323.363</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>19.354.560</b> | <b>19.742.341</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>63.965.769</b> | <b>37.537.309</b> |
| Eventualforpligtelser                         | 7    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 8    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

|                            | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>opskrivninger<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo          | 125.000                        | 2.175.053                           | 11.254.443                                     | 13.554.496        |
| Opløsning af opskrivninger | 0                              | (48.797)                            | 48.797   | 0                 |
| Opløsning af reserver      | 0                              | (2.126.256)                         | 2.126.256                                      | 0                 |
| Årets resultat             | 0                              | 0                                   | 31.056.713                                     | 31.056.713        |
| <b>Egenkapital ultimo</b>  | <b>125.000</b>                 | <b>0</b>                            | <b>44.486.209</b>                              | <b>44.611.209</b> |

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

|   | 2019/20<br>kr.      | 2018/19<br>kr. |
|---|---------------------|----------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver                           | 152.930             | 174.518        |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | (25.856.153)        | 0              |
|   | <b>(25.703.223)</b> | <b>174.518</b> |

## 2 Andre finansielle indtægter

|  | 2019/20<br>kr. | 2018/19<br>kr. |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 172.667        | 102.755        |
| Øvrige finansielle indtægter                       | 430.681        | 0              |
|  | <b>603.348</b> | <b>102.755</b> |

## 3 Andre finansielle omkostninger

|   | 2019/20<br>kr. | 2018/19<br>kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 14.192         | 76.273         |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 245.152        | 277.153        |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 206.816        | 402.608        |
|   | <b>466.160</b> | <b>756.034</b> |

## 4 Skat af årets resultat

|                         | 2019/20<br>kr.     | 2018/19<br>kr. |
|-------------------------|--------------------|----------------|
| Aktuel skat             | 525.073            | 0              |
| Ændring af udskudt skat | (4.259.455)        | 160.573        |
|                         | <b>(3.734.382)</b> | <b>160.573</b> |

## 5 Materielle aktiver

|                                     | <b>Grunde<br/>og bygninger<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 41.345.244                             |
| Afgange                             | (41.345.244)                           |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>0</b>                               |
| Opskrivninger primo                 | 4.290.046                              |
| Tilbageførsel ved afgang            | (4.290.046)                            |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>0</b>                               |
| Af- og nedskrivninger primo         | (13.438.513)                           |
| Årets afskrivninger                 | (152.930)                              |
| Tilbageførsel ved afgang            | 13.591.443                             |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b>                               |

## 6 Langfristede forpligtelser

|                                | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2019/20<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018/19<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2019/20<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2019/20<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|---|---|---|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 243.745   | 890.500   | 16.952.461  | 13.683.600   |
| Deposita                       | 0   | 0   | 1.228.844   | 0  |
|                                | <b>243.745</b>  | <b>890.500</b>  | <b>18.181.305</b>   | <b>13.683.600</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.

Den regnskabsmæssige værdi af bankindeståender udgør 57.900.000 kr. Bankindestående er deponeret og frigives ved overdragelse af ejendommen den 31. december 2021.

# 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. 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 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 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.