

Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS

**Chr. Winthers Vej 26
5230 Odense M**

CVR-nr. 28 49 91 24

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 13/11 2016

Morten Damsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS
Chr. Winthers Vej 26
5230 Odense M

CVR-nr.: 28 49 91 24
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Odense

Bestyrelse

Kristian Kjærulff Damsgaard, formand
Morten Kjærulff Damsgaard

Direktion

Helle Damsgaard, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. november 2016

Direktion

Helle Damsgaard
direktør

Bestyrelse

Kristian Kjærulff Damsgaard
formand

Morten Kjærulff Damsgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 1. november 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 242.783, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.067.516.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Køgevej 219 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		474.631	215
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>(8.450)</u>	<u>(3)</u>
Resultat før finansielle poster		466.181	212
Finansielle omkostninger		<u>(153.036)</u>	<u>(132)</u>
Resultat før skat		313.145	80
Skat af årets resultat	2	<u>(70.362)</u>	<u>(21)</u>
Årets resultat		<u>242.783</u>	<u>59</u>
Overført resultat		<u>242.783</u>	<u>59</u>
		<u>242.783</u>	<u>59</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.500.000	4.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>9</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.500.000</u>	<u>4.509</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	<u>799.894</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>799.894</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.299.894</u>	<u>4.509</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.225.016</u>	<u>1.182</u>
Tilgodehavender		<u>1.225.016</u>	<u>1.182</u>
Likvide beholdninger		<u>12.481</u>	<u>39</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.237.497</u>	<u>1.221</u>
Aktiver i alt		<u>6.537.391</u>	<u>5.730</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.600.000	1.600
Overført resultat		1.467.516	1.224
Egenkapital	6	<u>3.067.516</u>	<u>2.824</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	244.625	174
Hensatte forpligtelser i alt		<u>244.625</u>	<u>174</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.240.384	1.317
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>1.240.384</u>	<u>1.317</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	79.000	78
Banker		1.790.713	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		35.903	1.257
Anden gæld		79.250	80
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.984.866</u>	<u>1.415</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.225.250</u>	<u>2.732</u>
Passiver i alt		<u>6.537.391</u>	<u>5.730</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	1.600.000	1.224.733	2.824.733
Årets resultat	0	242.783	242.783
Egenkapital 30. juni 2016	<u>1.600.000</u>	<u>1.467.516</u>	<u>3.067.516</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	8.450	3
	<u>8.450</u>	<u>3</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	70.362	21
	<u>70.362</u>	<u>21</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015		3.211.764
Kostpris 30. juni 2016		3.211.764
Værdireguleringer 1. juli 2015		1.288.236
Værdireguleringer 30. juni 2016		1.288.236
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>4.500.000</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2015		14.500
Kostpris 30. juni 2016		14.500

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	6.050
Årets afskrivninger	<u>8.450</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>14.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>0</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris 1. juli 2015	0
Tilgang i årets løb	<u>799.894</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>799.894</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>799.894</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.600.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. juli 2015	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	125.000
Tilgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.475.000</u>
Selskabskapital	<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>	<u>1.600.000</u>

7 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2015

Hensat i året

Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2015	244.625	153
Hensat i året	<u>0</u>	<u>21</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2016	<u>244.625</u>	<u>174</u>
Materielle anlægsaktiver	276.531	276
Skattemæssigt underskud	<u>(31.906)</u>	<u>(102)</u>
	<u>244.625</u>	<u>174</u>

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	918.020	997
Mellem 1 og 5 år	322.364	320
Langfristet del	1.240.384	1.317
Inden for et år	79.000	78
	<u>1.319.384</u>	<u>1.395</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.319, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 4.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 2.100.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Henrik Kjærulff Damsgaard, Chr. Winthers Vej 26, 5230 Odense M