

Kystvejen 14 ApS

Brøndkærvej 2, 3.th.
2500 Valby

CVR-nr. 29 24 10 07

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. august 2020

Thomas Falther
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Kystvejen 14 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 10. juli 2020

Direktion

Thomas Falther

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Kystvejen 14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kystvejen 14 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hellerup, den 10. juli 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kystvejen 14 ApS
Brøndkærvej 2, 3.th.
2500 Valby

CVR-nr.: 29 24 10 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
Stiftet: 5. januar 2006

Hjemsted: Valby

Direktion

Thomas Falther

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og udlejning af fast ejendom, og efter direktionens skønn dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet indregner sin investeringsejendom til dagsværdi opgjort med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Det er forbundet med usikkerhed at fastsætte en eventuel købers krav til afkastrenten og dermed målingen af ejendomme. Ved indregning og måling af investeringsejendomme i nærværende årsregnskab er anvendt en afkastsats på ca. 5%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 6.900.141, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 12.542.080.

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 Kystvejen 14 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende amortisering af realkreditlån 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | |
|---|----------|
| | Brugstid |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede 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.

Anvendt regnskabspraksis

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> t.kr. |
|--|-------------|-------------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 616.350 | 643 |
| Personaleomkostninger | 1 | -8.981 | 0 |
| Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver | | -88.400 | 0 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 518.969 | 643 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | 7.300.000 | 3.980 |
| Resultat før finansielle poster | | 7.818.969 | 4.623 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -93.703 | -236 |
| Resultat før skat | | 7.725.266 | 4.387 |
| Skat af årets resultat | 4 | -825.125 | -966 |
| Årets resultat | | <u>6.900.141</u> | <u>3.421</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 6.900.141 | 3.421 |
| | | <u>6.900.141</u> | <u>3.421</u> |

Balance pr. 31. december 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> t.kr. |
|---|-------------|--------------------------|----------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | 25.600.000 | 18.300 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 6 | <u>353.600</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>25.953.600</u> | <u>18.300</u> |
| | | | |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>25.953.600</u> | <u>18.300</u> |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 19 |
| Andre tilgodehavender | | 102.015 | 205 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>129.460</u> | <u>129</u> |
| Tilgodehavender | | <u>231.475</u> | <u>353</u> |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | <u>28.966</u> | <u>69</u> |
| | | | |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>260.441</u> | <u>422</u> |
| | | | |
| Aktiver i alt | | <u>26.214.041</u> | <u>18.722</u> |

Balance pr. 31. december 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------------|----------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | | 12.417.080 | 5.517 |
| Egenkapital | 7 | <u>12.542.080</u> | <u>5.642</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.486.443 | 1.750 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>2.486.443</u> | <u>1.750</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.103.031 | 6.639 |
| Andre kreditinstitutter | | 377.057 | 0 |
| Deposita | | 170.937 | 171 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | <u>6.651.025</u> | <u>6.810</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 534.000 | 514 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 36.748 | 12 |
| Selskabsskat | | 88.682 | 0 |
| Anden gæld | | 3.875.063 | 3.994 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>4.534.493</u> | <u>4.520</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>11.185.518</u> | <u>11.330</u> |
| Passiver i alt | | <u>26.214.041</u> | <u>18.722</u> |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |

Noter

| | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> t.kr. |
|--|-------------------------|----------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Andre personaleomkostninger | <u>8.981</u> | <u>0</u> |
| | <u>8.981</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer | <u>7.300.000</u> | <u>3.980</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>7.300.000</u> | <u>3.980</u> |
| | <u>7.300.000</u> | <u>3.980</u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>93.703</u> | <u>236</u> |
| | <u>93.703</u> | <u>236</u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 88.682 | 966 |
| Regulering af udskudt skat | <u>736.443</u> | <u>0</u> |
| | <u>825.125</u> | <u>966</u> |

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2019 | 14.320.088 |
| Kostpris 31. december 2019 | <u>14.320.088</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2019 | 3.979.912 |
| Årets værdireguleringer | <u>7.300.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2019 | <u>11.279.912</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | <u><u>25.600.000</u></u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien af selskabets ejendom er fastsat på basis af et afkastbaseret afkast på 5%.

Basis indtjeningsbidraget fra ejendomme er kr. 1.280.000

6 Materielle anlægsaktiver

| | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2019 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>442.000</u> |
| Kostpris 31. december 2019 | <u>442.000</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2019 | <u>0</u> |
| Opskrivninger 31. december 2019 | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 | 0 |
| Årets afskrivninger | <u>88.400</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019 | <u>88.400</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | <u><u>353.600</u></u> |

Noter

7 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 125.000 | 5.516.939 | 5.641.939 |
| Årets resultat | 0 | 6.900.141 | 6.900.141 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 125.000 | 12.417.080 | 12.542.080 |

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2019 | Gæld 31. december 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.152.643 | 6.103.031 | 534.000 | 4.482.643 |
| Andre kreditinstitutter | 0 | 377.057 | 0 | 0 |
| Deposita | 170.937 | 170.937 | 0 | 0 |
| | 7.323.580 | 6.651.025 | 534.000 | 4.482.643 |

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DBO Real Estate Denmark ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.637, er der givet pant i grunde og bygninger med et skadesløsbrev på t.kr. 10.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 25.600.