Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

JS REVISION
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

# Erokito ApS

Toldbodgade 36A, 1253 København K.

CVR-nr. 31 41 83 48

## Årsrapport for 2020

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 18/2 2021.

_____

Dirigent
Kristine Zeest Leth

EGEGÅRDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE REVISORER FSR

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

## Ledelsens årsberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at købe og udleje ejendommen beliggende Kong Georgs Vej 13B, 2000 Frederiksberg.

**Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2020.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Erokito ApS.
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 18. februar 2021

**Direktion**

Jan Leth Christensen

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Erokito ApS**

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Erokito ApS for regnskabsåret 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse balance og noter.
Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

**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 revision 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 revisionen 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.

Rødovre, den 18. februar 2021

**JS Revision**
Godkendt Revisionsaktieselskab
Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.
Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og er i hovedtræk følgende:

## Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

**Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

**Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22 % ekskl. tillæg. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskab. Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.
Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.
Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.
Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.
Der afskrives ikke på ejendommene.
Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 3% og 5%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakters løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.
Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kursværdi.

### Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

**Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige koncernselskaber.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld (kontantlån) er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

## Resultatopgørelse for 2020

| Note | | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| | **Indtægter** | | |
| | Bruttofortjeneste | 505.645 | 315.199 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 0 |
| | | 505.645 | 315.199 |
| | **Udgifter** | | |
| 1 | Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| | Afskrivninger | 0 | 0 |
| | **Resultat før finansiering** | 505.645 | 315.199 |
| | Renteindtægter | 1 | 57.182 |
| | Renteindtægter, koncern | 78 | 0 |
| | Renteudgifter | -192.157 | -127.734 |
| | Renteudgifter, koncern | -287 | 0 |
| | **Resultat før skat** | 313.280 | 244.647 |
| 2 | Beregnede skatter | -68.921 | -53.822 |
| | **Årets resultat** | 244.359 | 190.825 |
| | **Resultatdisponering** | | |
| | Overført til næste år | 193.359 | -5.609.175 |
| | Afsat udbytte | 51.000 | 5.800.000 |
| | | 244.359 | 190.825 |

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

## Balance pr. 31/12 2020

| Note | | 31/12 2020 | 31/12 2019 |
|---|---|---|---|
| | **AKTIVER** | kr. | kr. |
| | Ejendomme | 8.251.750 | 8.251.750 |
| | **Materielle anlægsaktiver i alt** | 8.251.750 | 8.251.750 |
| 3 | **Anlægsaktiver i alt** | 8.251.750 | 8.251.750 |
| | Tilgodehavende hos moderselskabet | 50.078 | 5.793.140 |
| | **Tilgodehavender i alt** | 50.078 | 5.793.140 |
| | Bankindestående | 98.341 | 35.994 |
| | **Likvide beholdninger i alt** | 98.341 | 35.994 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | 148.419 | 5.829.134 |
| | **Aktiver i alt** | 8.400.169 | 14.080.884 |

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

## Balance pr. 31/12 2020

| Note | | 31/12 2020 | 31/12 2019 |
|---|---|---|---|
| | **PASSIVER** | kr. | kr. |
| | Grundkapital | 200.000 | 200.000 |
| | Overført til næste år | 1.289.566 | 1.096.207 |
| | Afsat udbytte | 51.000 | 5.800.000 |
| | **Egenkapital i alt** | 1.540.566 | 7.096.207 |
| 2 | Udskudt skat | 1.285.369 | 1.216.448 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | 1.285.369 | 1.216.448 |
| 4 | Gæld til realkreditinstitutter | 5.253.143 | 5.221.034 |
| | **Langfristede gældsforpligtelser i alt** | 5.253.143 | 5.221.034 |
| 4 | Kortfristet del af langfristet gæld | 160.000 | 250.000 |
| | Skyldigt sambeskatningsbidrag | 0 | 23.986 |
| | Anden gæld | 161.091 | 273.209 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser i alt** | 321.091 | 547.195 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | 5.574.234 | 5.768.229 |
| | **Passiver i alt** | 8.400.169 | 14.080.884 |

5 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

## Noter

| | | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **1** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Antal personer beskæftiget i gennemsnit | 0 | 0 |
| **2** | **Beregnede skatter** | | |
| | Beregnet selskabsskat | 0 | 23.986 |
| | Regulering, udskudt skat | 68.921 | 29.836 |
| | | 68.921 | 53.822 |
| | Den samlede udskudte skat andrager | 1.285.369 | 1.216.448 |

**3 Anlægsaktiver**

| | Ejendomme |
|---|---|
| Anskaffelsessum pr. 1/1 2020 | 7.200.000 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| **Anskaffelsessum pr. 31/12 2020** | 7.200.000 |
| Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2020 | 1.051.750 |
| Årets opskrivning | 0 |
| Årets nedskrivning | 0 |
| **Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2020** | 1.051.750 |
| **Bogført værdi pr. 31/12 2020** | 8.251.750 |

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2020 værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,87%.

Ejendommene består i erhvervslejemål.

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

| 4 | **Langfristede gældsforpligtelser** | Restgæld ultimo | Afdrag indenfor 1 år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|---|
| | Gæld til realkreditinstitutter | 5.413.143 | 160.000 | 5.253.143 | 5.050.000 |
| | | 5.413.143 | 160.000 | 5.253.143 | 5.050.000 |

**5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JLC E.G. Kapital Holding ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Der er tinglyst realkreditpantebrev på kr. 5.519.000 i grunde og bygninger. Realkreditpantebrevet ligger til sikkerhed for prioritetslån.

Der er tinglyst realkreditpantebrev på kr. 230.000 i grunde og bygninger. Realkreditpantebrevet ligger til sikkerhed for tinglysningsafgift.

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 1.200.000 i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i virksomhedens behold.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med øvrige kreditorer er tinglyst ejerpantebrev kr. 10.000 med sikkerhed i ejendommen.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68

PENNEO

*Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.*

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

**Jan Leth Christensen** (CPR valideret)
**Direktion**
*Serienummer: PID:9208-2002-2-849620278554*
*IP: 195.249.xxx.xxx*
*2021-03-01 10:20:10Z*
NEM ID

**Kasper Kjærsgaard**
**Registreret revisor**
På vegne af: JS Revision Godkendt Revisionsaktiesels…
*Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682*
*IP: 80.198.xxx.xxx*
*2021-03-01 10:37:12Z*
NEM ID

**Kristine Zeest Leth** (CPR valideret)
**Dirigent**
*Serienummer: PID:9208-2002-2-856582870097*
*IP: 185.157.xxx.xxx*
*2021-03-01 12:40:06Z*
NEM ID

*Penneo dokumentnøgle: EOMW1-A5JL3-Q6UH2-ETGIV-11NI7-M7E68*

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

**Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt**
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**