

Ejendomsselskabet Bjerggade 7, Køge ApS

Bjerggade 7

4600 Køge

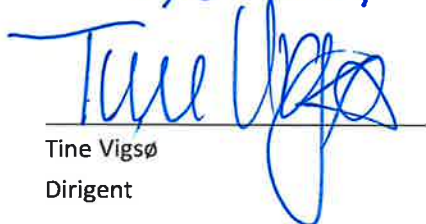
CVR-nummer 31592429

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den *21/3 2024*



Tine Vigsø

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Aktiver | 8 |
| Passiver | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Bjerggade 7, Køge ApS
Bjerggade 7
4600 Køge

Hjemstedskommune: Køge
CVR-nummer: 31592429
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Kenneth Steen Ellegård Eriksen
Tine Vigsø
Søren Peter Winther Hansen
Dorte Bach Tinggaard

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Bjerggade 7, Køge ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, 11. marts 2024

Direktionen:


Kenneth Steen Ellegård Eriksen


Dorte Bach Tinggaard


Tine Vigsø


Søren Peter Winther Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bjerggade 7, Køge ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bjerggade 7, Køge ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 væsentlig 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.

Odense M, 11. marts 2024

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Peter Dalsgaard
Partner, registreret revisor
mne1025

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ejendomsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| | | 2023 | 2022 |
|------|--|------------------|------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| | Perioden 1. januar - 31. december | | |
| | Bruttofortjeneste | 1.148.158 | 982 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -375.075 | -375 |
| | Resultat før finansielle poster | 773.083 | 607 |
| | Finansielle indtægter | 107 | 0 |
| | Finansielle omkostninger | -183.322 | -210 |
| | Resultat før skat | 589.868 | 397 |
| 1 | Skat af årets resultat | -166.102 | -124 |
| | Årets resultat | 423.766 | 273 |
| | Forslag til resultatdisponering: | | |
| | Overført resultat | 423.766 | 273 |
| | Resultatdisponering i alt | 423.766 | 273 |
| 2 | Antal beskæftigede | | |

| Note | Balance | 2023 DKK | 2022 1.000 DKK |
|------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Aktiver pr. 31. december | | |
| 3 | Grunde og bygninger | 14.590.167 | 14.965 |
| | Materielle anlægsaktiver | 14.590.167 | 14.965 |
| | Anlægsaktiver i alt | 14.590.167 | 14.965 |
| | Andre tilgodehavender | 635 | 43 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 11 |
| | Tilgodehavender | 635 | 54 |
| | Likvide beholdninger | 238.250 | 129 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 238.885 | 183 |
| | Aktiver i alt | 14.829.052 | 15.149 |

| Note | Balance | 2023 DKK | 2022 1.000 DKK |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Passiver pr. 31. december | | | |
| | Virksomhedskapital | 150.000 | 150 |
| | Overført resultat | 4.673.754 | 4.250 |
| | Egenkapital i alt | 4.823.754 | 4.400 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 395.000 | 386 |
| | Hensatte forpligtelser | 395.000 | 386 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 6.697.746 | 7.131 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 625.000 | 625 |
| 4 | Anden gæld | 675.110 | 665 |
| 5 | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 807.551 | 1.382 |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | 8.805.406 | 9.803 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 440.000 | 437 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 72.516 | 80 |
| | Selskabsskat | 8.975 | 42 |
| | Anden gæld | 283.401 | 0 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 804.892 | 559 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 9.610.298 | 10.363 |
| | Passiver i alt | 14.829.052 | 15.149 |
| 7 | Eventualforpligtelser | | |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| Saldo primo | 150 | 4.250 | 4.400 |
| Årets resultat | 0 | 424 | 424 |
| Egenkapital ultimo | 150 | 4.674 | 4.824 |

| Noter | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|---------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 157.102 | 104 |
| Regulering af udskudt skat | 9.000 | 20 |
| Skat af årets resultat i alt | 166.102 | 124 |
| 2 Antal beskæftigede | | |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1). | | |
| 3 Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar | 18.783.716 | 18.669 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 114 |
| Kostpris 31. december | 18.783.716 | 18.784 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | -3.818.474 | -3.443 |
| Årets af- og nedskrivninger | -375.075 | -375 |
| Afskrivninger 31. december | -4.193.549 | -3.818 |
| Grunde og bygninger i alt | 14.590.167 | 14.965 |
| Heraf værdi aktiverede renter | 281.250 | 308 |
| 4 Anden gæld | | |
| Anden langfristet gæld vedrører lån af lejere. Der er ikke aftalt afdragsvilkår herfor. | 675.110 | 665 |
| 5 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | |
| Anden langfristet gæld vedrører lån af kapitalejere. Der er ikke aftalt afdragsvilkår herfor. | 807.551 | 1.382 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 5.023.000 | 5.474 |

| Noter | 2023 | 2022 |
|-------|------|-----------|
| | DKK | 1.000 DKK |

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hovedstol TDKK 9.089 og restgæld TDKK 7.249, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 14.590.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på DKK 750 og ejerpantebrev på TDKK 1.661, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 14.590. Ejerpantebrevet på TDKK 750 ligger til sikkerhed for engagement i pengeinstitut. Ejerpantebrev på TDKK 1.661 henstår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeaftale er indgået inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter periodiseres pr. balancedagen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til udlejning samt andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
|---|------------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 40% |
| Forbedringer og ombygninger | 10 - 25 år | 0% |

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.