

*Ejendomsselskabet Kornerups Vænge 9 ApS  
c/o Kaj Winther Rasmussen  
Sankt Hans Gade 9 E, 2. th.  
4000 Roskilde*

*CVR-nr: 32 32 59 47*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2018 - 30. juni 2019*

*(6. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/12 2019



---

Dirigent  
Kaj Winther Rasmussen

**Påtegninger**

|                |   |
|----------------|---|
| Ledespåtegning | 3 |
|----------------|---|

**Ledelsesberetning mv.**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
|---------------------|---|

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------|---|

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------|---|

|                   |   |
|-------------------|---|
| Resultatopgørelse | 9 |
|-------------------|---|

|         |    |
|---------|----|
| Balance | 10 |
|---------|----|

|       |    |
|-------|----|
| Noter | 12 |
|-------|----|

LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Kornerups Vænge 9 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30. november 2019

**Direktion**



Kaj Winther Rasmussen

SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Kornerups Vænge 9 ApS  
c/o Kaj Winther Rasmussen  
Sankt Hans Gade 9 E, 2. th.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 32 32 59 47  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Kaj Winther Rasmussen

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter er at drive virksomhed inden for ejendomsbranchen, herunder projektudvikling, køb og salg samt udlejning af ejendomme.

**Udviklingen i selskabets 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.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kornerups Vænge 9 ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### **RESULTATOPGØRELSEN**

##### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

##### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter ejendommens driftsudgifter.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostningersamt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

|           | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år           | 3.000.000 kr.    |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

##### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af

aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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.

#### **Gældsforpligtelser**

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## RESULTATOPGØRELSE

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

|   | 2018/19<br>DKK | 2017/18<br>DKK |
|---|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>  | <b>149.765</b> | <b>245.479</b> |
| 1 Personaleomkostninger   | 0              | -25.000        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   | -60.000        | -60.000        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>   | <b>89.765</b>  | <b>160.479</b> |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -336           | 0              |
| Andre finansielle omkostninger                                      | -77.859        | -85.656        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  | <b>11.570</b>  | <b>74.823</b>  |
| Skat af årets resultat  | -10.914        | -29.816        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>656</b>     | <b>45.007</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                              |                |                |
| Overført resultat   | 656            | 45.007         |
| <b>DISPONERET I ALT</b>   | <b>656</b>     | <b>45.007</b>  |

AKTIVER

---

|  | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|--|------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger                        | 4.466.125        | 4.500.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>4.466.125</b> | <b>4.500.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         | <b>4.466.125</b> | <b>4.500.000</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 26.815           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>26.815</b>    | <b>0</b>         |
| <br>   |                  |                  |
| Likvide beholdninger                         | 12.779           | 35.485           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     | <b>39.594</b>    | <b>35.485</b>    |
| <br>   |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b>                               | <b>4.505.719</b> | <b>4.535.485</b> |

## PASSIVER

|  | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                                   | 80.000           | 80.000           |
| Reserve for opskrivninger                            | 1.382.973        | 1.429.773        |
| Overført resultat                                    | 223.923          | 163.267          |
| <b>3 EGENKAPITAL</b>                                 | <b>1.686.896</b> | <b>1.673.040</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                         | 363.825          | 380.960          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>                         | <b>363.825</b>   | <b>380.960</b>   |
| Prioritetsgæld                                       | 1.978.226        | 2.085.975        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>1.978.226</b> | <b>2.085.975</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 107.800          | 104.850          |
| Gæld til associerede virksomheder                    | 253.065          | 139.839          |
| Selskabsskat   | 40.069           | 54.140           |
| Anden gæld   | 75.838           | 96.681           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>476.772</b>   | <b>395.510</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                             | <b>2.454.998</b> | <b>2.481.485</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>4.505.719</b> | <b>4.535.485</b> |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.   |                  |                  |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                  |                  |



NOTER

---

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er sædvanlig pant i ejendommen til sikkerhed for prioritetsgæld. Herudover er der i alt tinglyst ejerpantebreve på kr. 2.300.000 til sikkerhed for bankmellemværende.