

## **Ejendomsselskabet Køge ApS**

**Nørre Boulevard 174  
4600 Køge**

**CVR-nr. 32 65 20 77**

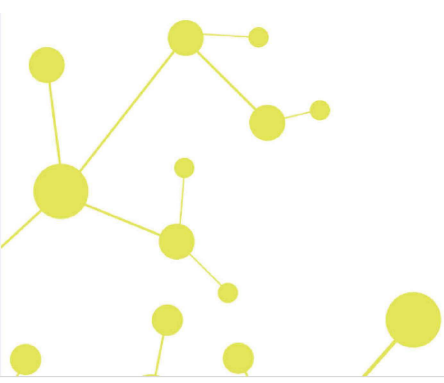
### **Årsrapport for 2017/18**

**(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. oktober 2018

---

Morten Bøgenskjold  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	8
Balance 30. april	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Ejendomsselskabet Køge 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. 30. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30. september 2018

### Direktion

Morten Bøgenskjold  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Køge ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køge ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor 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 revisors 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.

Køge, den 30. september 2018

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 28 12 17 17

Claus Holde  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34370

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Køge ApS  
Nørre Boulevard 174  
4600 Køge

CVR-nr.: 32 65 20 77

Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018

Hjemsted: Køge

### Direktion

Morten Bøgenskjold, direktør

### Revisor

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Brøgade 19L  
4600 Køge

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift af udlejningsejendom samt formueadministration.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 96.704, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.356.415.

### 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 Køge ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægten måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokale, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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	Restværdi
Produktionsbygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gældsmetode 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

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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>212.594</b>	<b>264.976</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-110.727</u>	<u>-109.289</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>101.867</b>	<b>155.687</b>
Finansielle indtægter		49.411	72.786
Finansielle omkostninger		<u>-34.454</u>	<u>-39.215</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>116.824</b>	<b>189.258</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-20.120</u>	<u>-44.942</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>96.704</u></b>	<b><u>144.316</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		52.900	51.700
Overført resultat		<u>43.804</u>	<u>92.616</u>
		<b><u>96.704</u></b>	<b><u>144.316</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.128.846	3.124.573
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>3.128.846</u>	<u>3.124.573</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.128.846</u>	<u>3.124.573</u>
Tilgodehavende lejeindtægt		91.383	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		132.883	107.990
Andre tilgodehavender		208.202	208.274
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	3.934	3.678
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.754</u>	<u>14.139</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>452.156</u>	<u>334.081</u>
Værdipapirer		<u>89.016</u>	<u>87.576</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u>89.016</u>	<u>87.576</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>405.069</u>	<u>604.037</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>946.241</u>	<u>1.025.694</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.075.087</u>	<u>4.150.267</u>

## Balance 30. april

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.014.091	1.073.816
Overført resultat		164.424	9.196
Foreslået udbytte for regnskabsåret		52.900	51.700
<b>Egenkapital</b>	5	<b>1.356.415</b>	<b>1.259.712</b>
Hensættelse til udskudt skat		485.457	510.151
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>485.457</b>	<b>510.151</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.815.123	2.027.725
Selskabsskat		45.612	62.853
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.860.735</b>	<b>2.090.578</b>
Gæld til realkreditinstitutter		170.072	122.754
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	22.732
Selskabsskat		62.853	40.121
Anden gæld		78.277	104.219
Periodeafgrænsningsposter		51.278	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>372.480</b>	<b>289.826</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.233.215</b>	<b>2.380.404</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.075.087</b>	<b>4.150.267</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	44.814	61.380
Årets udskudte skat	<u>-24.694</u>	<u>-16.438</u>
	<u><b>20.120</b></u>	<u><b>44.942</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. maj 2017		2.338.306
Tilgang i årets løb		<u>115.000</u>
Kostpris 30. april 2018		<u>2.453.306</u>
Opskrivninger 1. maj 2017		<u>2.986.270</u>
Opskrivninger 30. april 2018		<u>2.986.270</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017		2.200.003
Årets afskrivninger		<u>110.727</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2018		<u>2.310.730</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>		<u><b>3.128.846</b></u>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Mellemregning Erik	3.934	3.678

### Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

#### Direktion

Udestående gæld	3.934	3.678
Rentefod (%)	10,00%	10,00%

## 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	125.000	1.014.091	120.620	0	1.259.711
Årets resultat	0	0	43.804	52.900	96.704
<b>Egenkapital 30. april 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>1.014.091</b>	<b>164.424</b>	<b>52.900</b>	<b>1.356.415</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Pedersen Holding Spjellerup ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser herudover.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.985.195 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.128.846 kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på 1.700.000 kr, der giver pant i grunde og bygninger som beskrevet ovenfor. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i både Ejendomsselskabet Køge ApS og Autohjørnet Køge ApS.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for den gæld Autohjørnet Køge ApS måtte have med Sydbank.

# PENNEO

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

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Bøgenskjold

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Køge ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-968748622836

IP: 217.63.xxx.xxx

2018-10-08 12:40:10Z

NEM ID 

## Claus Holde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Global Revision

Serienummer: CVR:28121717-RID:15554006

IP: 89.221.xxx.xxx

2018-10-08 12:51:14Z

NEM ID 

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](mailto: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>