



**Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS**

**Køgevej 46A  
4000 Roskilde**

**CVR-nummer 35 20 59 93**

**Årsrapport**

**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. november 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Palle Sundstrøm'. The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

Palle Sundstrøm  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	35 20 59 93
Regnskabsperiode:	1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Bestyrelse

Palle Sundstrøm, formand  
John Lorey Petersen  
Ewe Britt Bünsov Brøns

### Direktion

Ewe Britt Bünsov Brøns



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 30. november 2018

### Direktionen:

  
Ewe Britt Bunsø Brøn

  
Palle Sundstrøm  
Formand

  
John Lorey Petersen

  
Ewe Britt Bunsø Brøn



## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, ejendomsvirksomhed og dermed beslægtede aktiviteter.

### **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.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Forventet udvikling**

Selskabets resultater i de kommende år bliver påvirket i nedadgående retning, idet der forventes større vedligeholdelses arbejder på ejendommens facader, herunder vedligeholdelse af vinduer og døre.



		2017/18	2016/17
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>642.570</b>	<b>660</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-148.190	-148
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>494.380</b>	<b>512</b>
	Finansielle indtægter	0	2
1	Finansielle omkostninger	-205.686	-206
	<b>Resultat før skat</b>	<b>288.694</b>	<b>309</b>
	Skat af årets resultat	-84.942	-88
	<b>Årets resultat</b>	<b>203.752</b>	<b>221</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	203.752	221
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>203.752</b>	<b>221</b>



Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Grunde og bygninger	8.155.633	8.304
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.155.633</b>	<b>8.304</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.155.633</b>	<b>8.304</b>
	Tilgodehavende skat	84.740	0
	Periodeafgrænsningsposter	9.051	39
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>93.791</b>	<b>39</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>93.791</b>	<b>39</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.249.424</b>	<b>8.343</b>



Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	90.000	90
	Overført resultat	1.049.062	845
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.139.062</b>	<b>935</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.670.613	4.739
	Kreditinstitutter	742.068	1.000
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	44.682	0
	Selskabsskat	0	51
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.457.362</b>	<b>5.790</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	67.300	81
	Kreditinstitutter	411.748	556
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	420.000	508
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.957	12
	Gæld til tilknyttede virksomheder	614.150	0
	Selskabsskat	13.824	104
	Anden gæld	102.020	357
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.652.999</b>	<b>1.618</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.110.361</b>	<b>7.408</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.249.424</b>	<b>8.343</b>
3	Eventualaktiver		
4	Eventualforpligtelser		
5	Kontraktlige forpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		





Note	<b>Egenkapitalopgørelse</b>	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital, primo	90.000	90
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>90.000</b>	<b>90</b>
	Overført resultat, primo	845.310	625
	Årets overførte resultat	203.752	221
	<b>Overført resultat</b>	<b>1.049.062</b>	<b>845</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.139.062</b>	<b>935</b>



Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	11.790 0
	Andre finansielle omkostninger	193.896 206
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>205.686 206</b>
<b>2</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.412.623 4.244
<b>3</b>	<b>Eventualaktiver</b>	
	Selskabet har valgt ikke at indregne et udskudt skatteaktiv på TDKK 86.	
<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	Selskabet har stillet kaution for Dansk Revision Roskilde A/S overfor Danske Bank A/S. Kautionen omfatter enhver forpligtelse som Dansk Revision Roskilde A/S har eller måtte få overfor Danske Bank A/S for nuværende eller fremtidige mellemværender.	
<b>5</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser</b>	
	Ingen.	
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
	Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TDKK 7.936. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 8.156.	



## 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.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

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

#### Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomsskatter, ejendomsforsikringer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".



## 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 mv.

### 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	0 %

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 acontoskatte.

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.