



Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS

Køgevej 46A

4000 Roskilde

CVR-nummer 35 20 59 93

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. december 2020

Ewe Britt Bünsov Brøns
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2019 - 30. juni 2020

Bestyrelse

John Lorey Petersen
Peter Wittus Sørensen
Ewe Britt Bünsov Brøns

Direktion

Ewe Britt Bünsov Brøns



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 21. december 2020

Direktionen:

Ewe Britt Bünsov Brøns

Bestyrelsen:

John Lorey Petersen

Peter Wittus Sørensen

Ewe Britt Bünsov Brøns



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.



Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	713.068	643
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-160.854	-152
	Resultat før finansielle poster	552.214	490
1	Finansielle omkostninger	-227.784	-241
	Resultat før skat	324.430	250
	Skat af årets resultat	-93.936	-75
	Årets resultat	230.494	174
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	230.494	174
	Resultatdisponering i alt	230.494	174
2	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
	Grunde og bygninger	8.198.110	8.227
	Materielle anlægsaktiver	8.198.110	8.227
	Anlægsaktiver i alt	8.198.110	8.227
	Andre tilgodehavender	1	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	9
	Tilgodehavender	1	9
	Omsætningsaktiver i alt	1	9
	Aktiver i alt	8.198.111	8.237



Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	90.000	90
	Overført resultat	1.453.810	1.223
	Egenkapital i alt	1.543.810	1.313
	Gæld til realkreditinstitutter	4.536.187	4.590
	Kreditinstitutter	417.399	700
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	93.936	75
3	Langfristede gældsforpligtelser	5.047.522	5.366
	Gæld til realkreditinstitutter	67.037	81
	Kreditinstitutter	683.385	641
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	436.968	428
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	205.311	264
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	75.441	45
	Selskabsskat	0	40
	Anden gæld	88.637	58
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.606.779	1.557
	Gældsforpligtelser i alt	6.654.301	6.923
	Passiver i alt	8.198.111	8.237
4	Eventualaktiver		
5	Eventualforpligtelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Note	Egenkapitalopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni		
	Virksomhedskapital, primo	90.000	90
	Virksomhedskapital	90.000	90
	Overført resultat, primo	1.223.316	1.049
	Årets overførte resultat	230.494	174
	Overført resultat	1.453.810	1.223
	Egenkapital i alt	1.543.810	1.313



Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	8.988	24
Andre finansielle omkostninger	218.796	217
Finansielle omkostninger i alt	227.784	241
2 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.277.617	4.289
4 Eventualaktiver		
Selskabet har valgt ikke at indregne et udskudt skatteaktiv på TDKK 129.		
5 Eventualforpligtelser		
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.		
6 Kontraktlige forpligtelser		
Ingen.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
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 8.198.		



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

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".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



Anvendt regnskabspraksis

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	20-50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 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.



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 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

PENNEO

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

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

John Lorey Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-12-21 17:13:02Z

NEM ID 

Ewe Britt Bünsov Brøns

Direktør

På vegne af: Dansk Revision Roskilde A/S

Serienummer: CVR:14678093-RID:1266006344193

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-12-21 17:20:48Z

NEM ID 

Ewe Britt Bünsov Brøns

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Dansk Revision Roskilde A/S

Serienummer: CVR:14678093-RID:1266006344193

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-12-21 17:20:48Z

NEM ID 

Peter Wittus Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-386836313665

IP: 87.52.xxx.xxx

2020-12-21 18:45:32Z

NEM ID 

Ewe Britt Bünsov Brøns

Dirigent

På vegne af: Dansk Revision Roskilde A/S

Serienummer: CVR:14678093-RID:1266006344193

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-12-21 18:49:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8XE86-SI7C-0PY8D-XTA1J-DTVOJ-N8YPS

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>