



## **Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS**

**Køgevej 46A**

**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 35 20 59 93**

### **Årsrapport**

**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. december 2022

---

Ewe Britt Bünsø Brøns  
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 2021 - 30. juni 2022

### Direktion

Ewe Britt Bünsø Brøns  
John Lorey Petersen



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 30. december 2022

### Direktionen:

Ewe Britt Bünsø Brøns

John Lorey Petersen



## 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.



		2021/22	2020/21
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>791.601</b>	<b>774</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-172.592	-167
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>619.009</b>	<b>607</b>
1	Finansielle omkostninger	-223.585	-195
	<b>Resultat før skat</b>	<b>395.425</b>	<b>412</b>
	Skat af årets resultat	-3.080	-114
	<b>Årets resultat</b>	<b>392.345</b>	<b>298</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	0	241
	Overført resultat	392.345	56
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>392.345</b>	<b>298</b>
2	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Grunde og bygninger	8.433.466	8.111
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.433.466</b>	<b>8.111</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.433.466</b>	<b>8.111</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	961.043	0
	Andre tilgodehavender	11.459	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>972.503</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>185.316</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.157.818</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.591.284</b>	<b>8.111</b>



Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	90.000	90
	Overført resultat	1.902.345	1.510
	Foreslået udbytte	0	241
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.992.345</b>	<b>1.841</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.494.318	4.459
	Kreditinstitutter	0	123
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.080	114
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.497.398</b>	<b>4.696</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	251.157	72
	Kreditinstitutter	0	644
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	454.620	446
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	395.764	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	229
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	94
	Anden gæld	0	89
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.101.541</b>	<b>1.574</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.598.939</b>	<b>6.269</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.591.284</b>	<b>8.111</b>
4	Eventualaktiver		
5	Eventualforpligtelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		





## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	90	1.510	241	1.841
Udbetalt udbytte	0	0	-241	-241
Årets resultat	0	392	0	392
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>90</b>	<b>1.902</b>	<b>0</b>	<b>1.992</b>



Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	4.951	9
Andre finansielle omkostninger	218.634	186
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>223.585</b>	<b>195</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.542.416	4.180
<b>4 Eventualaktiver</b>		
Selskabet har valgt ikke at indregne et udskudt skatteaktiv på TDKK 68.		
<b>5 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>6 Kontraktlige forpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TDKK 7.120. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 8.433.		



## 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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.

### 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## John Lorey Petersen

Direktør

Serienummer: CVR:35205993-RID:25894840

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-12-30 12:10:07 UTC

NEM ID 

## Ewe Britt Bünsov Brøns

Direktør

Serienummer: CVR:14678093-RID:1266006344193

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-12-30 12:39:03 UTC

NEM ID 

## Ewe Britt Bünsov Brøns

Dirigent

Serienummer: CVR:14678093-RID:1266006344193

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-12-30 12:39:58 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 07KOE-UDVZ7-4ESE5-BH0J2-MELJE-C85Z5

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>