

ACCOUNTA

Ejendomsselskabet Vestergade 4 Køge ApS

Årsrapport 2015

CVR.Nr. 35 40 46 94

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 20.maj 2016.

---

Martin Desdorf

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Ejendomsselskabet Vestergade 4, Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 20. maj 2016

### Direktion:

Martin Desdorf

Diana Desdorf

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vestergade 4 Køge ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 4 Køge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere regnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Næstved, den 20. maj 2016

*Accounta*

*Statsautoriseret revisionsanpartsselskab*

Ivan Kjeldsen  
statsautoriseret revisor

CVR.Nr. 30613791

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Vestergade 4 Køge ApS  
Spættevænget 24  
2623 Lille Skensved

CVR-nr.: 35 40 46 94

Hjemsted: Køge

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Martin Desdorf  
Diana Desdorf

### Revision

Accounta  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Slagelsevej 25A  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet i året svarer til forventningerne.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Indtægtskriteriet er faktureringsprincippet, herunder lejeindtægt i henhold indgåede lejeaftaler.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug, ændring i varebeholdninger og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skatter

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.

Danske koncernvirksomheder sambeskattes med det danske moderselskab. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider, som for bygninger udgør 50 år med en scrapværdi på 40%.



## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Materielle anlægsaktiver, fortsat**

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5 %.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis 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.

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Gældsforpligtelser, fortsat**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>197.566</b>	<b>214.390</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.812	0
Resultat af ordinær primær drift	168.754	214.390
Finansielle indtægter	0	10
Finansielle omkostninger	-88.059	-84.091
Resultat før skat	80.695	130.309
1 Skat af årets resultat	-24.710	-31.926
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>55.985</b>	<b>98.383</b>

## Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	55.985	98.383
Disponeret i alt	55.985	98.383

## Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	<u>3.373.516</u>	<u>3.402.328</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.373.516</u>	<u>3.402.328</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>3.373.516</u>	<u>3.402.328</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Likvide beholdninger	<u>15.766</u>	<u>41.051</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>15.766</u>	<u>41.051</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.389.282</u>	<u>3.443.379</u>

## Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
2 Selskabskapital	80.000	80.000
2 Overført resultat	158.466	102.481
	<u>238.466</u>	<u>182.481</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		
3 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.745.248	1.815.302
Langfristet gæld til banker	730.298	816.004
	<u>2.475.546</u>	<u>2.631.306</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	153.000	145.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.300	45.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.500	6.000
Selskabsskat	26.079	33.292
Anden gæld	441.391	400.000
	<u>675.270</u>	<u>629.592</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		
	<u>3.150.816</u>	<u>3.260.898</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<u>3.389.282</u>	<u>3.443.379</u>
4 <b>Pantsætning og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

### 1. Selskabsskat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	26.079	31.926
Regulering af udskudt skat	-	-
	<u>26.079</u>	<u>31.926</u>

### 2. Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	102.481	182.481
Årets resultat		<u>55.985</u>	<u>55.985</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>158.466</u>	<u>238.466</u>

Der er siden stiftelsen den 10. juli 2013 ved indskud af 80.000 kr. ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen.

### 3. Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter

Af den langfristede gæld forfalder 1.879 tkr. senere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.846 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.374 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.