

ACCOUNTA

# Ejendomsselskabet Vestergade 4 Køge ApS

Spættevænget 24, 2623 Lille Skensved

## Årsrapport 2020

CVR.Nr. 35 40 46 94

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 25.juni 2021.

---

Martin Desdorf

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2020 for Ejendomsselskabet Vestergade 4, Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi 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.

Vi anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25. juni 2021

### 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 2020 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 revisorerets 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 25. juni 2021

*Accounta*

*Statsautoriseret revisionsanpartsselskab*

CVR.Nr. 30613791

Ivan Kjeldsen  
statsautoriseret revisor  
MNE.Nr. 10797

## 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

**Revisorforbindelse** 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. Indtægskriteriet 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 55%.



## **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 nominal 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 22 %.

### **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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Kr.	Kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>317.843</b>	<b>136.414</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.221	-28.812
Resultat af ordinær primær drift	277.622	107.602
Finansielle omkostninger	-86.150	-73.026
Resultat før skat	191.472	34.576
1 Skat af årets resultat	-35.021	-9.598
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>156.451</b>	<b>24.978</b>

## Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	156.451	24.978
Disponeret i alt	156.451	24.978

## Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	<u>5.364.900</u>	<u>5.405.121</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.364.900</u>	<u>5.405.121</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>5.364.900</u>	<u>5.405.121</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Likvide beholdninger	<u>100.158</u>	<u>23.433</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>100.158</u>	<u>23.433</u>
<b>A K T I V E R I A L T</b>	<u>5.465.058</u>	<u>5.428.554</u>

## Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
	Kr.	Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
2 Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	351.277	194.826
	<u>431.277</u>	<u>274.826</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		
1 Udskudt skat	34.050	20.520
	<u>34.050</u>	<u>20.520</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>		
3 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	3.318.590	3.469.400
	<u>3.318.590</u>	<u>3.469.400</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	165.000	175.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	87.300	87.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.000	3.000
1 Selskabsskat	27.333	0
Anden gæld	1.398.508	1.398.508
	<u>1.681.141</u>	<u>1.663.808</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
	<u>1.681.141</u>	<u>1.663.808</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		
	<u>4.999.731</u>	<u>5.133.208</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<u>5.465.058</u>	<u>5.428.554</u>
4 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## Noter

### 1. Selskabsskat

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	27.333	0
Regulering af udskudt skat	13.530	10.776
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5.842	-1.178
	<u>35.021</u>	<u>9.598</u>

### 2. Egenkapital

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 2.700 tkr. senere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.510 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.287 tkr.