

ACCOUNTA

Ejendomsselskabet Vestergade 4 Køge ApS

Skrænten 47, 4671 Strøby

Årsrapport 2022

CVR.Nr. 35 40 46 94

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 1.maj 2023.

Martin Desdorf

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	2
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2022 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 1. maj 2023

Direktion:

Martin Desdorf

Diana Desdorf

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vestergade 4 Køge ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 4 Køge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet med tilhørende noter i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 1. maj 2023

Accounta

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

CVR.Nr. 30613791

Ivan Kjeldsen
statsautoriseret revisor

MNE.Nr. 10797

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Vestergade 4 Køge ApS
Skrænten 47
4671 Strøby

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. 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 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 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 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Kr.	Kr.
Bruttofortjeneste	250.881	173.494
1 Andre driftsindtægter	0	457.475
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-27.447	-27.447
Resultat af ordinær primær drift	223.434	603.522
Finansielle omkostninger	-93.316	-84.194
Resultat før skat	130.106	519.328
2 Skat af årets resultat	-32.694	-117.533
ÅRETS RESULTAT	97.412	401.795

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	235.600	210.000
Overført resultat	-138.188	191.795
Disponeret i alt	97.412	401.795

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger	3.175.927	3.203.374
Materielle anlægsaktiver i alt	3.175.927	3.203.374
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.175.927	3.203.374
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Andre tilgodehavender	897	0
Tilgodehavender i alt	897	0
5 Likvide beholdninger	883.601	2.615.932
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	884.498	2.615.932
AKTIVER I ALT	4.060.425	5.819.306

Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
3 Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	404.884	543.072
Forslag til udbytte for regnskabsåret	235.600	210.000
	<u>720.484</u>	<u>833.072</u>
EGENKAPITAL I ALT		
2 Udskudt skat	54.844	44.447
	<u>54.844</u>	<u>44.447</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.879.716	2.009.356
	<u>1.879.716</u>	<u>2.009.356</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	128.000	1.311.487
Gæld til pengeinstitutter	511	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	87.300	87.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.475	28.000
2 Selskabsskat	18.297	107.136
Anden gæld	1.165.798	1.398.508
	<u>1.405.381</u>	<u>2.932.431</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	<u>3.285.097</u>	<u>4.941.787</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
PASSIVER I ALT		
	<u>4.060.425</u>	<u>5.819.306</u>
5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Andredriftsindtægter

Andre driftsindtægter består af fortjeneste ved salg af en af selskabets investeringsejendomme.

2. Selskabsskat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	22.297	107.136
Regulering af udskudt skat	10.397	10.397
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>32.694</u>	<u>117.533</u>

3. Egenkapital

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

4. Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter

Af den langfristede gæld forfalder 1.500 tkr. senere end 5 år efter balancetidspunktet.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.008 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.176 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.

Indeholdt i likvide beholdninger er 2.629 tkr., som indestår på skødekonto i forbindelse med salg af en af selskabets investeringsejendomme. Restbeløb efter indfrielse af realkreditlån i den solgte ejendom er frigivet efter regnskabsårets udløb.