

Kochsvej 30 ApS

Paradisåsen 4
2840 Holte

CVR-nr. 37 57 40 90

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25. april 2018

Thomas Lindberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Kochsvej 30 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 25. april 2018

Direktion

Thomas Lindberg

Bestyrelse

Henning Peter Juel Schiøtt
formand

Thomas Lindberg

Christian Dahl Brøndum

Nicklas Anders Kastbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kochsvej 30 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kochsvej 30 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 25. april 2018

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10068

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kochsvej 30 ApS
Paradisåsen 4
2840 Holte

CVR-nr.: 37 57 40 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 31. marts 2016

Hjemsted: Holte

Bestyrelse

Henning Peter Juel Schiøtt, formand
Thomas Lindberg
Christian Dahl Brøndum
Nicklas Anders Kastbjerg

Direktion

Thomas Lindberg

Revisor

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg, udlejning og udvikling af ejendommen Kochsvej 30, 1812 Frederiksberg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 564.492, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 93.474.

Selskabet har i 2016 købt en ejendom, som er renoveret og istandsat til 5 ejerlejligheder. 4 af lejlighederne er solgt med overtagelse i 2018. Den sidste lejlighed forventes solgt i 2018. Egenkapitalen forventes herefter at udgøre i niveau kr. 12,5 mio.

Selskabets soliditet, fremtidige indtjening og likviditet samt lånefaciliteter fra ejere er fuldt tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kochsvej 30 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris.

Kostprisen er svarende til anskaffelsessummen med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder omkostninger til materialer, ombygning, driftsomkostninger og øvrig istandsættelse.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Andre eksterne omkostninger		-49.044	-28
Bruttoresultat		-49.044	-28
Finansielle omkostninger	2	-674.664	-372
Resultat før skat		-723.708	-400
Skat af årets resultat	3	159.216	88
Årets resultat		<u>-564.492</u>	<u>-312</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-564.492	-312
		<u>-564.492</u>	<u>-312</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Ejendomme til videresalg		<u>25.862.045</u>	<u>19.650</u>
Varebeholdninger		<u>25.862.045</u>	<u>19.650</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>247.212</u>	<u>87</u>
Tilgodehavender		<u>247.212</u>	<u>87</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>26.109.257</u>	<u>19.737</u>
Aktiver i alt		<u>26.109.257</u>	<u>19.737</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		783.000	783
Overført resultat		-876.474	-312
Egenkapital	4	<u>-93.474</u>	<u>471</u>
Gæld til associerede virksomheder		5.769.873	5.601
Anden gæld		2.884.936	2.800
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.654.809</u>	<u>8.401</u>
Banker		17.519.797	10.842
Anden gæld		28.125	23
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.547.922</u>	<u>10.865</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>26.202.731</u>	<u>19.266</u>
Passiver i alt		<u>26.109.257</u>	<u>19.737</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	168.055	124
Andre finansielle omkostninger	<u>506.609</u>	<u>248</u>
	<u>674.664</u>	<u>372</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	<u>-159.216</u>	<u>-88</u>
	<u>-159.216</u>	<u>-88</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	783.000	-311.982	471.018
Årets resultat	0	-564.492	-564.492
Egenkapital 31. december 2017	783.000	-876.474	-93.474

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til associerede virksomheder	5.601	5.769.873	0	0
Anden gæld	2.800	2.884.936	0	0
	8.401	8.654.809	0	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 12.000 med sikkerhed i ejendomme til videresalg til en bogført værdi på t.kr. 25.862.