



Køgevej 206 ApS

c/o Frank A Holding ApS
Søhesten 5 A
2635 Ishøj

CVR-nr. 37801224

Årsrapport

16-06-2016 - 31-12-2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 05-05-2017

Frank Lykke Andersen
Dirigent

Bent Pedersen, registreret revisor
Råmosevej 11 A, 4672 Klippinge
Tlf. 56 57 95 47 • Fax 56 57 95 49
bprevision@mail.dk • www.bp-revision.dk

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Køgevej 206 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16-06-2016 - 31-12-2016 for Køgevej 206 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16-06-2016 - 31-12-2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 21-04-2017

Direktion

Frank Lykke Andersen

Direktør

Køgevej 206 ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Køgevej 206 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Køgevej 206 ApS for regnskabsåret 16-06-2016 - 31-12-2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Etske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Klippinge, den 21-04-2017

bp-revision
registrerede revisorer FSR - danske revisorer
godkendt revisionsfirma
CVR-nr. 15735376

Bent Pedersen
Registreret revisor FSR

Køgevej 206 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Køgevej 206 ApS c/o Frank A Holding ApS Søhesten 5 A 2635 Ishøj
CVR-nr.	37801224
Regnskabsår	16-06-2016 - 31-12-2016
Direktion	Frank Lykke Andersen, Direktør
Revisor	bp-revision registrerede revisorer FSR - danske revisorer Råmosevej 11 A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15735376

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 6% og værdien er fastansat til 4,1 mio. kr. Ved en afkastprocent 6,5% vil værdien af investeringejendomme være ca. 3,8 mio. kr. og ved en afkastprocent på 5,5% være 4,5 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 16-06-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 12.828, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 4.234.493, og en egenkapital på kr. 62.828.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Køgevej 206 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Da regnskabsåret 2016 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 4 og 7 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger opført som gældsforpligtelse udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår, samt huslejedeposita.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		73.848
Finansielle omkostninger	1	<u>-57.405</u>
Resultat før skat		16.443
Skat af årets resultat		<u>-3.615</u>
Årets resultat		<u>12.828</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>12.828</u>
Resultatdisponering		<u>12.828</u>

Køgevej 206 ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	2	<u>4.100.187</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.100.187</u>
Anlægsaktiver		<u>4.100.187</u>
Andre tilgodehavender		<u>30.100</u>
Tilgodehavender		<u>30.100</u>
Likvide beholdninger		<u>104.206</u>
Omsætningsaktiver		<u>134.306</u>
Aktiver		<u>4.234.493</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	3	50.000
Overført resultat	4	12.828
Egenkapital		<u>62.828</u>
Hensættelser til udskudt skat		2.713
Hensatte forpligtelser		<u>2.713</u>
Gæld til kreditinstitutter		2.587.800
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.587.800</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		87.160
Gæld til banker		1.282.631
Modtagne forudbetalinger fra kunder		56.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		142.421
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		902
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.581.152</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.168.952</u>
Passiver		<u>4.234.493</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6	
Eventualforpligtelser	7	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8	

Noter

2016

1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.101
Andre finansielle omkostninger	56.304
Finansielle omkostninger i alt	<u>57.405</u>

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.100.187
Kostpris ultimo	<u>4.100.187</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.100.187</u>

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 6%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 4.100.187. Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	0
Årets tilgang	50.000
Saldo ultimo	<u>50.000</u>

4. Overført resultat

Saldo primo	0
Årets tilgang	12.828
Saldo ultimo	<u>12.828</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.587.800	87.160	2.304.900
	<u>2.587.800</u>	<u>87.160</u>	<u>2.304.900</u>

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant på kr. 1.400.000 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.100.187.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der udstedt ejerpantebrev på kr. 800.000, med sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.100.187.