

Køgevej 206 ApS

c/o Frank A Holding ApS
Køgevej 206
2635 Ishøj

CVR-nr. 37801224

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-06-2023

Frank Lykke Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Køgevej 206 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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 13-06-2023

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 01-01-2022 - 31-12-2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Store Heddinge, den 13-06-2023

Bo Langkær Hansen
Registreret revisor
mne34601

Køgevej 206 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Køgevej 206 ApS c/o Frank A Holding ApS Køgevej 206 2635 Ishøj
CVR-nr.	37801224
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Direktion	Frank Lykke Andersen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 7,25% og værdien fastsat til 5,83 mio. kr. Ved en afkastprocent på 7,75% vil værdien af investeringsejendommen være på ca. 5,45 mio. kr og ved en afkastprocent på 6,75% være 6,25 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 61.020, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 5.989.045, og en egenkapital på kr. 1.263.463.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Køgevej 206 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift..

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigningen eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendomme. Der er anvendt et afkastkrav på 7,25%, som er standard for ejendomme af denne type i dens område. Afkast omgøres til normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		237.876	247.432
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		75.000	350.000
Driftsresultat		312.876	597.432
Andre finansielle indtægter		78	0
Finansielle omkostninger		-234.723	-214.877
Resultat før skat		78.231	382.555
Skat af årets resultat		-17.211	-84.174
Årets resultat		61.020	298.381
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		61.020	298.381
Resultatdisponering		61.020	298.381

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	5.825.000	5.750.000
Materielle anlægsaktiver		5.825.000	5.750.000
Anlægsaktiver		5.825.000	5.750.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		100.657	76.487
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		6.164	0
Periodeafgrænsningsposter		47.024	0
Tilgodehavender		153.845	76.487
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.200	10.700
Værdipapirer og kapitalandele		10.200	10.700
Omsætningsaktiver		164.045	87.187
Aktiver		5.989.045	5.837.187

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.213.463	1.152.443
Egenkapital		1.263.463	1.202.443
Hensættelser til udskudt skat		308.601	285.226
Hensatte forpligtelser		308.601	285.226
Gæld til kreditinstitutter		2.046.976	2.141.839
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.046.976	2.141.839
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		98.243	96.302
Gæld til banker		1.471.655	1.485.565
Modtagne forudbetalinger fra kunder		64.143	60.542
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	23.512
Gæld til tilknyttede virksomheder		632.666	365.788
Selskabsskat		0	298
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		23.258	102.132
Deposita		70.040	73.540
Kortfristede gældsforpligtelser		2.370.005	2.207.679
Gældsforpligtelser		4.416.981	4.349.518
Passiver		5.989.045	5.837.187
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	6		
Personaleomkostninger	7		

Noter

	2022	2021
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.573.151	4.573.151
Kostpris ultimo	4.573.151	4.573.151
Dagsværdireguleringer primo	1.176.849	826.849
Årets reguleringer	75.000	350.000
Dagsværdireguleringer ultimo	1.251.849	1.176.849
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.825.000	5.750.000

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 7,25%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 5.825.000. Det har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ved en afkastprocent på 6,75% vil værdien af investeringsejendommen være på ca. 6,25 mio. kr og ved en afkastprocent på 7,75% være ca 5,45 mio. kr.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.046.976	98.243	1.697.185
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.046.976	98.243	1.697.185

3. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne om 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 investeringsejendom.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 7,25% og værdien fastsat til 5,83 mio. kr. Ved en afkastprocent på 7,75% vil værdien af investeringsejendommen være på ca. 5,45 mio. kr og ved en afkastprocent på 6,75% være 6,25 mio. kr.

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftale med en resterende løbetid på 79 måneder. Den maksimale forpligtelse udgør t.kr 414

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Frank A. Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Noter

2022

2021

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant på kr. 2.782.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.825.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der udstedt ejerpantebrev på kr. 1.350.0000, med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 5.825.000.

Selskabets ledelse oplyser, at selskabet ikke har pantsat eller stillet sikkerhed udover det i årsrapporten anførte.

6. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	10.200	0	500
Investeringsejendomme	5.825.000	75.000	0

7. Personaleomkostninger

	2022	2021
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1