

SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Torvet 30, 2. sal · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

Mail: sr@srevision.dk

Web: www.srevision.dk

**Ejendommen Kystvejen 1A ApS
Torvet 9
4600 Køge**

**Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018**

(CVR-nr. 38 12 72 41)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2019

Jeppe Nørregaard
Dirigent

Kundenr.: 2312

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2018 til 31. december 2018	side 9
Balance pr. 31. december 2018	side 10 - 11
Noter	side 12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Kystvejen 1A ApS
Torvet 9
4600 Køge

CVR-nr.: 38 12 72 41
Stiftet: 24. oktober 2016
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jeppe Nørregaard
Christian Klingenberg Beck

Revisor

SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Torvet 30, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018 for Ejendommen Kystvejen 1A ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 15. april 2019

Direktion:



Jeppe Nørregaard



Christian Klingenberg Beck

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendommen Kystvejen 1A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Kystvejen 1A ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

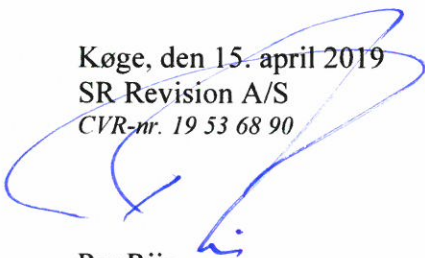
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 Ethiske 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 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.

Køge, den 15. april 2019
SR Revision A/S
CVR-nr. 19 53 68 90



Per Riis
mne1167
Master i Skat
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Kystvejen 1A ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 a'contoskatter.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	1.061.733	1.557.407	
Andre finansielle indtægter	21.937	14.512	
Finansielle omkostninger	<u>-308.778</u>	<u>-376.540</u>	
Resultat før skat	774.892	1.195.379	
Skat af årets resultat	<u>-173.243</u>	<u>-268.620</u>	2
Årets resultat	<u>601.649</u>	<u>926.759</u>	
 Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>601.649</u>	<u>926.759</u>	
I alt	<u>601.649</u>	<u>926.759</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	<u>14.789.227</u>	<u>14.781.513</u>	
I alt	<u>14.789.227</u>	<u>14.781.513</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>14.789.227</u>	<u>14.781.513</u>	3
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	142.938	0	
Andre tilgodehavender	<u>165.449</u>	<u>271.226</u>	
I alt	<u>308.387</u>	<u>271.226</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>308.387</u>	<u>271.226</u>	
Aktiver i alt	<u><u>15.097.614</u></u>	<u><u>15.052.739</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	50.000	50.000	
Overført resultat	<u>1.528.408</u>	<u>926.759</u>	4
Egenkapital i alt	<u>1.578.408</u>	<u>976.759</u>	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	<u>161.128</u>	<u>80.564</u>	
I alt	<u>161.128</u>	<u>80.564</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	2.714.750	2.714.750	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.475.064</u>	<u>8.583.696</u>	5
I alt	<u>11.189.814</u>	<u>11.298.446</u>	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	110.000	110.000	
Kreditinstitutter i øvrigt	1.216.241	1.869.230	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	83.061	10.000	
Anden gæld	666.283	519.684	
Skyldig selskabsskat	<u>92.679</u>	<u>188.056</u>	
I alt	<u>2.168.264</u>	<u>2.696.970</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.358.078</u>	<u>13.995.416</u>	
Passiver i alt	<u><u>15.097.614</u></u>	<u><u>15.052.739</u></u>	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6

Noter

	<u>2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1.		
Note 2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	92.679	188.056
Regulering af udskudt skat	<u>80.564</u>	<u>80.564</u>
I alt	<u><u>173.243</u></u>	<u><u>268.620</u></u>

Note 3 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom beliggende i Strøby Egede.

Ejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til skønnet dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model med et afkastkrav på minimum 6%.

Ejendommen er 100% udlejet på forskellige lejekontrakter med resterende lejeperioder på 5-10 år.

Note 4 Overført resultat

Overført fra tidligere år	926.759	0
Årets resultat	<u>601.649</u>	<u>926.759</u>
I alt	<u><u>1.528.408</u></u>	<u><u>926.759</u></u>

Note 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 8,1 mill. til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Ansvarlig lånekapital

Lånene skal i enhver henseende stå tilbage for gæld til banken.

Lånene kan ikke afvikles uden bankens tiltrædelse.

Lånene forrentes med samme rente som mellemværende med banken.

Note 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendom tinglyst prioritetsgæld, og der er endvidere til sikkerhed for mellemværende med Nykredit givet håndpant i ejerpantebrev med pant i ejendommen.