

## **Kote 20 ApS**

Højde Skodsborgvej 6, 1. tv., 2942 Skodsborg

**CVR-nr. 38 27 57 04**

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22. januar 2019

---

Mads Bruun  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kote 20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 22. januar 2019

### Direktion

Mads Bruun

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Kote 20 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kote 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for virksomhedens ledelse [og virksomhedens pengeinstitut] og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter.

København, den 22. januar 2019

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Kote 20 ApS Højde Skodsborgvej 6, 1. tv. 2942 Skodsborg CVR-nr.: 38 27 57 04 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 20. december 2016 Hjemsted: Rudersdal
Direktion	Mads Bruun
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udvikling, drift og salg af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 998.514, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.675.898.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>885.812</b>	<b>513.366</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		556.835	720.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.442.647</b>	<b>1.233.366</b>
Finansielle indtægter	1	89.413	0
Finansielle omkostninger	2	-251.936	-336.221
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.280.124</b>	<b>897.145</b>
Skat af årets resultat	3	-281.610	-269.762
<b>Årets resultat</b>		<b>998.514</b>	<b>627.383</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		998.514	627.383
		<b>998.514</b>	<b>627.383</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	5.600.000	6.801.333
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.600.000</b>	<b>6.801.333</b>
Andre tilgodehavender		753.185	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>753.185</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.353.185</b>	<b>6.801.333</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.996.680	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.280.000
Andre tilgodehavender		836.622	1.850.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.833.302</b>	<b>4.130.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.831</b>	<b>34.710</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.856.133</b>	<b>4.164.710</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.209.318</b>	<b>10.966.043</b>



## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.625.898	627.383
<b>Egenkapital</b>		<b>1.675.898</b>	<b>677.383</b>
Hensættelse til udskudt skat		456.904	269.762
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>456.904</b>	<b>269.762</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.097.500
Gæld til realkreditinstitutter		4.190.617	4.242.574
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.190.617</b>	<b>7.340.074</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	87.797	100.647
Kreditinstitutter		4.562.002	1.710.692
Gæld til tilknyttede virksomheder		402.494	0
Selskabsskat		94.468	0
Anden gæld		2.739.138	867.485
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.885.899</b>	<b>2.678.824</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.076.516</b>	<b>10.018.898</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.209.318</b>	<b>10.966.043</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	627.384	677.384
Årets resultat	0	998.514	998.514
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.625.898</b>	<b>1.675.898</b>

## Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	83.006	0
Andre finansielle indtægter	6.407	0
	<b>89.413</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af lån Mads Bruun Holding 2016 ApS	154.875	147.500
Andre finansielle omkostninger	97.061	188.721
	<b>251.936</b>	<b>336.221</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	94.468	0
Årets udskudte skat	187.142	269.762
	<b>281.610</b>	<b>269.762</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	6.081.333
Tilgang i årets løb, grunde	2.544.500
Afgang i årets løb, grunde	-1.778.668
Afgang, opførelse	-2.524.000
Kostpris 31. december	<u>4.323.165</u>
Værdireguleringer 1. januar	720.000
Årets værdireguleringer	556.835
Værdireguleringer 31. december	<u>1.276.835</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>5.600.000</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.097.500	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	4.343.221	4.278.414	87.797	3.886.965
	<b><u>7.440.721</u></b>	<b><u>4.278.414</u></b>	<b><u>87.797</u></b>	<b><u>3.886.965</u></b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kote 20 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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