

## **Kote 20 ApS**

**Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C**

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

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. juli 2023

---

Hanne Julie Kajus  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Frederiksberg, den 11. juli 2023

### Direktion

Hanne Julie Kajus

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Kote 20 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Kote 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 11. juli 2023

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Kote 20 ApS Suomisvej 4 1927 Frederiksberg C CVR-nr.: 38 27 57 04 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 20. december 2016 Hjemsted: Frederiksberg
Direktion	Hanne Julie Kajus
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 5.861, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.148.161.

### 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	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>145.441</b>	<b>332.045</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		0	900.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>145.441</b>	<b>1.232.045</b>
Finansielle indtægter	2	4.974	2.047
Finansielle omkostninger	3	-142.618	-102.821
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.797</b>	<b>1.131.271</b>
Skat af årets resultat	4	-1.936	-248.864
<b>Årets resultat</b>		<b>5.861</b>	<b>882.407</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	200.000
Overført resultat		5.861	682.407
		<b>5.861</b>	<b>882.407</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		5.500.000	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.500.000</b>	<b>5.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.500.000</b>	<b>5.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		349.191	55.747
Andre tilgodehavender		30.199	275.282
<b>Tilgodehavender</b>		<b>379.390</b>	<b>331.029</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>107.134</b>	<b>196.434</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>486.524</b>	<b>527.463</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.986.524</b>	<b>6.027.463</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.098.161	1.092.300
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.148.161</b>	<b>1.342.300</b>
Hensættelse til udskudt skat		258.904	258.904
Andre hensættelser		0	22.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>258.904</b>	<b>280.904</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.024.439	4.108.501
Deposita		0	159.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.024.439</b>	<b>4.267.501</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	85.593	38.144
Modtagne forudbetalinger fra kunder		44.300	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.641	0
Selskabsskat		1.936	50.864
Anden gæld		171.050	47.750
Deposita		250.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>555.020</b>	<b>136.758</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.579.459</b>	<b>4.404.259</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.986.524</b>	<b>6.027.463</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	1.092.300	200.000	1.342.300
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	5.861	0	5.861
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.098.161</b>	<b>0</b>	<b>1.148.161</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger omsætningsaktiverne. Til trods herfor, er det ledelsen forventninger at indkomne regninger kan betales i takt med at disse forfalder ved fremtidige huslejeindtægter

Såfremt selskabets drift mod forventning ikke gør selskabet i stand til at betale sine forpligtelser i takt med de forfalder, har selskabets ejere tilkendegivet at ville understøtte driften i selskabet.

På baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	4.974	2.047
	<b>4.974</b>	<b>2.047</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	142.618	102.821
	<b>142.618</b>	<b>102.821</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.936	50.864
Årets udskudte skat	0	198.000
	<b>1.936</b>	<b>248.864</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	4.323.165
Kostpris 31. december	4.323.165
Værdireguleringer 1. januar	1.176.835
Værdireguleringer 31. december	1.176.835
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.500.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom er beliggende i Ålsgårde. Investeringsejendommen udlejes til erhverv.

Ejendommen indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af tilgængelige markedsrapporter.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav, der ligger i niveau 6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen, men på baggrund af ovenstående er det ledelsens skøn, at dagværdien udgør t.kr. 5.500

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.146.645	4.110.032	85.593	3.718.678
Deposita	159.000	0	0	0
	<b>4.305.645</b>	<b>4.110.032</b>	<b>85.593</b>	<b>3.718.678</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.147, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 4.333, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 6.120, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kote 20 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

### Nettoomsætning

Indtægter fra usleje, 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, ejendomsskat, forsikring mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### 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 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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