



## **Kote 20 ApS**

Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C


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

**Årsrapport for 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2024

---

Hanne Julie Kajus  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 5. juni 2024

### 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 2023 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 5. juni 2024

### **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 2023 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 2023 udviser et underskud på DKK 372.122, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 776.039.

### 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	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>162.943</b>	<b>145.441</b>
Andre driftsomkostninger		-192.708	0
Finansielle indtægter	1	232	4.974
Finansielle omkostninger	2	-267.863	-142.618
<b>Resultat før skat</b>		<b>-297.396</b>	<b>7.797</b>
Skat af årets resultat	3	-74.726	-1.936
<b>Årets resultat</b>		<b>-372.122</b>	<b>5.861</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		750.000	0
Overført resultat		-1.122.122	5.861
		<b>-372.122</b>	<b>5.861</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		0	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>5.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>5.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		382.613	349.191
Andre tilgodehavender		6.295.000	30.199
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.677.613</b>	<b>379.390</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>107.134</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.677.613</b>	<b>486.524</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.677.613</b>	<b>5.986.524</b>



## Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-23.961	1.098.161
Foreslået udbytte for regnskabsåret		750.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>776.039</b>	<b>1.148.161</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	258.904
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>258.904</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.024.439
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>0</b>	<b>4.024.439</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	4.086.726	85.593
Banker		14.355	0
Forudbetalt leje		44.300	44.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.641
Selskabsskat		333.630	1.936
Anden gæld		1.216.063	171.050
Deposita		206.500	250.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.901.574</b>	<b>555.020</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.901.574</b>	<b>4.579.459</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.677.613</b>	<b>5.986.524</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.098.161	0	1.148.161
Årets resultat	0	-1.122.122	750.000	-372.122
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-23.961</b>	<b>750.000</b>	<b>776.039</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	232	4.974
	<b>232</b>	<b>4.974</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	267.863	142.618
	<b>267.863</b>	<b>142.618</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	333.630	1.936
Årets udskudte skat	-258.904	0
	<b>74.726</b>	<b>1.936</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	4.323.165
Afgang i årets løb	<u>-4.323.165</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.176.835
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-1.176.835</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	4.110.032	0	4.086.726	0
	<b>4.110.032</b>	<b>0</b>	<b>4.086.726</b>	<b>0</b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kote 20 ApS for 2023 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.