



**addere revision**  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Ejendomsselskabet Havnen 25, Køge ApS**

**Kirkestræde 11**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 39 47 56 69)**

## **Årsrapport for 2018**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>23</sup>/5 2019

---

Claus Philipsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	
Beretning	<b>5</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>6</b>
Resultatopgørelse	<b>9</b>
Balance	<b>10</b>
Noter	<b>12</b>

**Selskabsoplysninger**

2

**Selskabet** Ejendomsselskabet Havnen 25, Køge ApS  
Kirkestræde 11  
4600 Køge

CVR-nr.: 39 47 56 69  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

**Direktion** Claus Philipsen

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Havnen 25, Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. maj 2019

**Direktion**



Claus Philipsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Havnen 25, Køge ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnen 25, Køge ApS for 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers 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 ledelsens 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, som ledelsen 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 21. maj 2019

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 58 99 92



Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med køb, salg, udlejning, administration og investering i fast ejendom samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 280.097. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnen 25, Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Bygninger, 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b><u>611.857</u></b>
1 Personaleomkostninger	-5.413
Af- og nedskrivninger	-174.729
<b>Driftsresultat</b>	<b><u>431.715</u></b>
Andre finansielle omkostninger	-65.140
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>366.575</u></b>
2 Skat af årets resultat	-86.478
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>280.097</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Forslag til udbytte for regnskabsåret	54.000
Overført resultat	226.097
<b>Anvendelse i alt</b>	<b><u>280.097</u></b>

Balance pr. 31. december

10

## AKTIVER

<u>Note</u>	2018 kr.
Grunde og bygninger	9.836.731
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.836.731</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>9.836.731</b>
Periodeafgrænsningsposter	16.493
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>16.493</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>370.273</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>386.766</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>10.223.497</b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2018 kr.
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	5.083.017
Forslag til udbytte for regnskabsåret	54.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>5.187.017</u></b>
Udskudt skat	762.092
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>762.092</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.747.964
<b>3 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>3.747.964</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	208.844
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000
Selskabsskat	19.441
Anden gæld	286.139
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>526.424</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>4.274.388</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>10.223.497</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Noter

12

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:	
Gager og lønninger	5.413
	<u>5.413</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	54.441
Årets regulering af udskudt skat	32.037
	<u>86.478</u>
<b>3 Langfristet gæld</b>	
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>2.879.744</u>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:	
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>5.740.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>9.836.731</u>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:	
Ejerpantebrev i ejendom	<u>2.200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>9.836.731</u>