

## Ejendommen Kanalholmen 2-4 ApS

Kanalholmen 2, st.

2650 Hvidovre

CVR-nr. 39686171

### Årsrapport

01-01-2018 - 31-12-2018

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23-05-2019

---

Ib Thomsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning                                    | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                            | 5  |
| Ledelsesberetning                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 11 |
| Balance   | 12 |
| Noter   | 14 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for Ejendommen Kanalholmen 2-4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 23-05-2019

### Direktion

Ib Thomsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendommen Kanalholmen 2-4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Kanalholmen 2-4 ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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 revisors Etske 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 opstilling 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.

Brøndby, den 23-05-2019

### **ASSET**

#### **Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 34901694

Jan Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
mne9096

## Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | Ejendommen Kanalholmen 2-4 ApS<br>Kanalholmen 2, st.<br>2650 Hvidovre   |
| CVR-nr.             | 39686171  |
| Stiftelsesdato      | 29-06-2018  |
| Hjemsted            | Hvidovre  |
| Regnskabsår         | 01-01-2018 - 31-12-2018   |
| <b>Direktion</b>    | Ib Thomsen, Direktør  |
| <b>Revisor</b>      | ASSET<br>Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab<br>Kirkebjerg Parkvej 12<br>2605 Brøndby<br>CVR-nr.: 34901694 |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at foretage investering i fast ejendom, køb og salg af værdipapirer samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på 370.118 DKK, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på 9.640.313 DKK, og en egenkapital på 8.684.660 DKK.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Kanalholmen 2-4 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2018 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år  | 0%        |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre værdipapirer og indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig

### **Anvendt regnskabspraksis**

og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

|   | Note | 2018<br>DKK      |
|---|------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                                     |      | <b>1.107.260</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -550.000         |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -41.218          |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>516.042</b>   |
| Finansielle indtægter   |      | 9.269            |
| Andre finansielle omkostninger                                    |      | -50.104          |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>475.207</b>   |
| Skat af årets resultat  | 2    | -105.089         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>370.118</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |
| Overført fra overkurs ved emission                                |      | -8.264.542       |
| Overført resultat   |      | 8.634.660        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>370.118</b>   |

## Balance 31. december 2018

|  | Note | 31-12-2018<br>DKK |
|--|------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 3    | 215.422           |
| Investerings ejendomme                       | 4    | 7.255.822         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>7.471.244</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>7.471.244</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 330.663           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 203.814           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 23.092            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>557.569</b>    |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>         |      | <b>1.554.890</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>56.609</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>2.169.069</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>9.640.313</b>  |

## Balance 31. december 2018

|   | Note | 31-12-2018<br>DKK |
|---|------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |
| Virksomhedskapital  | 5    | 50.000            |
| Overkurs ved emission   | 6    | 0                 |
| Overført resultat   | 7    | 8.634.660         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>8.684.660</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 670.171           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>670.171</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 39.974            |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder                                   |      | 93.879            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 48.651            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 25.590            |
| Deposita  |      | 77.388            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>285.482</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>285.482</b>    |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>9.640.313</b>  |
| Eventualforpligtelser   | 8    |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 9    |                   |

## Noter

2018

**1. Personalemkostninger**

|           |                |
|-----------|----------------|
| Lønninger | 550.000        |
|           | <u>550.000</u> |

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u> |
|-----------------------------------|----------|

**2. Skat af årets resultat**

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Skat af årets resultat | 91.322         |
| Udskudt skat           | 13.767         |
|                        | <u>105.089</u> |

**3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

|  |                |
|--|----------------|
| Kostpris primo                             | 50.000         |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 206.640        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                     | <u>256.640</u> |

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Årets afskrivninger                 | -41.218        |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <u>-41.218</u> |

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u>215.422</u> |
|-------------------------------------|----------------|

**4. Investeringsejendomme**

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Kostpris primo         | 7.255.822        |
| <b>Kostpris ultimo</b> | <u>7.255.822</u> |

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u>7.255.822</u> |
|-------------------------------------|------------------|

**5. Virksomhedskapital**

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Saldo primo         | 50.000        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <u>50.000</u> |

**6. Overkurs ved emission**

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Saldo primo         | 8.264.542  |
| Årets afgang        | -8.264.542 |
| <b>Saldo ultimo</b> | <u>0</u>   |

**7. Overført resultat**

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Årets tilgang       | 8.634.660        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <u>8.634.660</u> |

## Noter

2018

### **8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Vib Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### **9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.