



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L  
Frichsparken  
8230 Åbyhøj  
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Ejendomsselskabet Kobbelvænget 74 ApS

Vestagervej 5, 2100 København Ø

CVR-nr. 39 70 52 30

## Årsrapport

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2023.

---

Steffen Ebdrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 74 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 12. oktober 2023

### Direktion

Henrik Jensen  
Adm. direktør

Chalotte Köhne  
Direktør

### Bestyrelse

Steffen Ebdrup  
Formand

H.C. Hansen

Chalotte Köhne

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kobbelvænget 74 ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 74 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabyhøj, den 12. oktober 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug  
statsautoriseret revisor  
mne33683

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kobbelvænget 74 ApS Vestagervej 5 2100 København Ø
	CVR-nr.: 39 70 52 30
	Stiftet: 3. juli 2018
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Steffen Ebdrup, Formand H.C. Hansen Chalotte Köhne
<b>Direktion</b>	Henrik Jensen, Adm. direktør Chalotte Köhne, Direktør
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 12.125 t.kr. mod 3.321 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4.106 t.kr. mod 847 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der foreligger en underskrevet salgsaftale og selskabet forventes overdraget pr. 15. november 2023.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kobbelvænget 74 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostning vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes til dagsværdi på baggrund af aktuelle salgsforhandlinger med uafhængig tredjepart fratrukket estimeret byggeomkostninger inkl. udviklerrisiko ud fra erfaringer med lignende projekter og indgået entrepris aftale.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>12.125.058</b>	<b>3.321.092</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-960.034	7.340.532
1 Personaleomkostninger	<u>-16.441.705</u>	<u>-3.386.630</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-5.276.681</b>	<b>7.274.994</b>
Andre finansielle indtægter	158.740	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-136.641</u>	<u>-6.188.329</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.254.582</b>	<b>1.086.665</b>
2 Skat af årets resultat	<u>1.148.796</u>	<u>-239.988</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-4.105.786</u></b>	<b><u>846.677</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	846.677
Disponeret fra overført resultat	<u>-4.105.786</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-4.105.786</u></b>	<b><u>846.677</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>831.289.027</u>	<u>664.714.576</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>831.289.027</u>	<u>664.714.576</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>831.289.027</u></b>	<b><u>664.714.576</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.507	348.034
	Andre tilgodehavender	593.068	2.978.040
	Periodeafgrænsningsposter	<u>58.882</u>	<u>233.936</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>664.457</u>	<u>3.560.010</u>
	Likvide beholdninger	<u>18.351.744</u>	<u>10.956.558</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>19.016.201</u></b>	<b><u>14.516.568</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>850.305.228</u></b>	<b><u>679.231.144</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	101.000	101.000
Overført resultat	169.957.342	174.063.128
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>170.058.342</b>	<b>174.164.128</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	45.135.883	46.284.679
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>45.135.883</b>	<b>46.284.679</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	9.497.700	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.497.700	0
Gæld til pengeinstitutter	400.000.000	272.922.985
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.242.750	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.037.105	26.517.808
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	222.208.389	158.219.748
Anden gæld	125.059	1.121.796
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	625.613.303	458.782.337
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>635.111.003</b>	<b>458.782.337</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>850.305.228</b>	<b>679.231.144</b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	101.000	173.216.451	173.317.451
Årets overførte overskud eller underskud	0	846.677	846.677
Egenkapital 1. juli 2022	101.000	174.063.128	174.164.128
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.105.786	-4.105.786
	<b>101.000</b>	<b>169.957.342</b>	<b>170.058.342</b>

## Noter

---

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	16.439.210	3.373.412
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.495</u>	<u>13.218</u>
	<b><u>16.441.705</u></b>	<b><u>3.386.630</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.148.796</u>	<u>239.988</u>
	<b><u>-1.148.796</u></b>	<b><u>239.988</u></b>



## Noter

	30/6 2023	30/6 2022
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2022	440.107.862	268.949.568
Tilgang i årets løb	167.534.485	320.464.526
Afgang i årets løb	0	-149.306.232
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>607.642.347</b>	<b>440.107.862</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	224.606.714	225.809.950
Årets regulering til dagsværdi	-960.034	4.167.538
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-5.370.774
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2023</b>	<b>223.646.680</b>	<b>224.606.714</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>831.289.027</b>	<b>664.714.576</b>

Finansieringsomkostninger indgår i årets tilgang med 40.551 t.kr.

### Dagsværdi af investeringseejendomme

Investeringsejendomme består af et igangværende udviklingsprojekt baseret på vedtaget lokalplan. Værdiansættelsen af projektet er baseret på indgået salgsaftale med uafhængig tredjepart fratrukket estimeret restbyggeomkostninger ud fra erfaringer med lignende projekt og indgået entreprisaftale.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 150.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og garantier på i alt 402.791 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 821.942 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 30. juni 2023.