

Ejendomsselskabet Kornmarksvej 21 ApS

Ellekær 14, 2730 Herlev
CVR-nr. 40 51 87 97

Årsrapport for regnskabsåret 14.05.19 - 31.12.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.03.20

Thomas Jansteen
Dirigent

Ejendomsselskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Ejendomsselskabet

Ejendomsselskabet Kornmarksvej 21 ApS
Ellekær 14
2730 Herlev
Hjemsted: Herlev
CVR-nr.: 40 51 87 97
Stiftet: 14.05.2019
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
1. regnskabsår

Direktion

Thomas Jansteen
Thomas Vitting
Jan Bech

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 14.05.19 - 31.12.19 for Ejendomsselskabet Kornmarksvej 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejendomsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af ejendomsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 14.05.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 12. marts 2020

Direktionen

Thomas Jansteen

Thomas Vitting

Jan Bech

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kornmarksvej 21 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kornmarksvej 21 ApS for regnskabsåret 14.05.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejendomsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af ejendomsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 14.05.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af ejendomsselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 ejendomsselskabets 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 ejendomsselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i ejendomsselskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

OVERTRÆDELSE AF MOMSLOVGIVNINGEN

Der er ved en fejl i årets løb ikke foretaget indberetning af moms til Skattestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Den skyldige moms på t.DKK 14 er efterfølgende blevet indberettet og indbetalt til Skattestyrelsen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Slagelse, den 12. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Søding Paulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34326

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44106

Væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 14.05.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -413.408. Balancen viser en egenkapital på DKK -384.078.

Afledt af årets resultat har selskabet tabt mere end 50% af selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab.

Det er ledelsen opfattelse, at selskabets egenkapital over de kommende år vil blive reetableret igennem egen indtjening. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet under forudsætningen af fortsat drift.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke indgår sammenligningstal i resultatopgørelsen og balancen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	14.05.19	31.12.19
Note		DKK
Bruttotab		-4.752
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-210.030
Resultat før finansielle poster		-214.782
Finansielle indtægter		16.882
1 Finansielle omkostninger		-285.949
Resultat før skat		-483.849
2 Skat af årets resultat		70.441
Årets resultat		-413.408
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-413.408
I alt		-413.408

AKTIVER		31.12.19
		DKK
Note	Investeringsejendomme	22.495.244
	Materielle anlægsaktiver i alt	22.495.244
	Anlægsaktiver i alt	22.495.244
3	Udskudt skatteaktiv	70.441
	Periodeafgrænsningsposter	81.138
	Tilgodehavender i alt	151.579
	Likvide beholdninger	439.419
	Omsætningsaktiver i alt	590.998
	Aktiver i alt	23.086.242

PASSIVER		31.12.19
		DKK
Note		
	Ejendomselskabskapital	40.000
	Overført resultat	-424.078
	Egenkapital i alt	-384.078
4	Gæld til realkreditinstitutter	12.250.442
4	Anden gæld	9.905.236
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.155.678
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	669.048
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.579
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000
	Deposita	442.474
	Anden gæld	14.051
	Periodeafgrænsningsposter	142.490
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.314.642
	Gældsforpligtelser i alt	23.470.320
	Passiver i alt	23.086.242
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Ejenndomsselskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 14.05.19 - 31.12.19			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Omkostninger ved kapitalændringer	0	-10.670	-10.670
Forslag til resultatdisponering	0	-413.408	-413.408
Saldo pr. 31.12.19	40.000	-424.078	-384.078

14.05.19
31.12.19
DKK

1. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	280.368
Øvrige finansielle omkostninger	5.581
I alt	285.949

2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-70.441
I alt	-70.441

31.12.19
DKK

3. Udskudt skat

Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	70.441
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.19	70.441

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	-30.121
Gældsforpligtelser	-35.103
Skattemæssige underskud	135.665
I alt	70.441

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 13.05.19
Gæld til realkreditinstitutter	669.048	9.786.440	12.919.490	12.919.490
Anden gæld	0	0	9.905.236	9.905.236
I alt	669.048	9.786.440	22.824.726	22.824.726

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.DKK 13.136 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.495.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om ejendomsselskabets første regnskabsår.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde ejendomsselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå ejendomsselskabet, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	20-50	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis ejendomsselskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende ejendomsselskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.