

## **Apartments Estate Køge A/S**

Frederiksborgvej 92, 4000 Roskilde

**CVR-nr. 41 12 87 20**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 13. marts 2023

---

Henning Hürdum  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning                          | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

## Ledelsesberetning

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning   | 6 |

## Årsregnskab

|  |    |
|--|----|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7  |
| Balance 31. december                       | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10 |
| Noter                                      | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Apartments Estate Køge A/S.

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. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 13. marts 2023

### Direktion

Peter Knud Appel

### Bestyrelse

Henning Hürdum  
formand

Per Thue Sørensen

Peter Knud Appel

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Apartments Estate Køge A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Apartments Estate Køge A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors etiske adfærd (IESBA's 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 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 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.

København, den 13. marts 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34482

## Selskabsoplysninger

|            |   |
|------------|---|
| Selskabet  | Apartments Estate Køge A/S<br>Frederiksborgvej 92<br>4000 Roskilde<br>CVR-nr.: 41 12 87 20<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022<br>Stiftet: 24. januar 2020<br>Hjemsted: Roskilde |
| Bestyrelse | Henning Hürdum, formand<br>Per Thue Sørensen<br>Peter Knud Appel  |
| Direktion  | Peter Knud Appel  |
| Revision   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Poul Bundgaards Vej 1, 1.<br>2500 Valby  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed samt køb og salg af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.299.827, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.511.865.

### 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 | 2022             | 2021            |
|--|------|------------------|-----------------|
|  |      | kr.              | kr.             |
| <b>Bruttotab</b>                             |      | <b>-72.901</b>   | <b>-109.409</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 1.826.755        | 0               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | <b>1.753.854</b> | <b>-109.409</b> |
| Finansielle omkostninger                     |      | -87.409          | -70.032         |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>1.666.445</b> | <b>-179.441</b> |
| Skat af årets resultat                       | 1    | -366.618         | 39.477          |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>1.299.827</b> | <b>-139.964</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                 |
| Overført resultat                            |      | 1.299.827        | -139.964        |
|  |      | <b>1.299.827</b> | <b>-139.964</b> |

## Balance 31. december

|                                       | Note | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                       |      | kr.              | kr.              |
| <b>Aktiver</b>                        |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme under opførelse | 2    | 9.250.000        | 7.423.245        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |      | <b>9.250.000</b> | <b>7.423.245</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>9.250.000</b> | <b>7.423.245</b> |
| Andre tilgodehavender                 |      | 8.262            | 12.763           |
| Udskudt skatteaktiv                   |      | 0                | 81.220           |
| <b>Tilgodehavender</b>                |      | <b>8.262</b>     | <b>93.983</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |      | <b>22.005</b>    | <b>32.265</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b>30.267</b>    | <b>126.248</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                  |      | <b>9.280.267</b> | <b>7.549.493</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
|  |      | kr.              | kr.              |
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Selskabskapital                                    |      | 1.500.000        | 1.500.000        |
| Overført resultat                                  |      | 1.011.865        | -287.962         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>2.511.865</b> | <b>1.212.038</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 285.398          | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>285.398</b>   | <b>0</b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 1.834.024        | 2.120.655        |
| Gæld til associerede virksomheder                  |      | 3.060.300        | 3.030.000        |
| Anden gæld   |      | 1.256.600        | 856.600          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3    | <b>6.150.924</b> | <b>6.007.255</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3    | 286.631          | 284.750          |
| Anden gæld   |      | 45.449           | 45.450           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>332.080</b>   | <b>330.200</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>6.483.004</b> | <b>6.337.455</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>9.280.267</b> | <b>7.549.493</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 4    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabskapital  | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                 | kr.              | kr.                  | kr.              |
| Egenkapital 1. januar           | 1.500.000        | -287.962             | 1.212.038        |
| Årets resultat                  | 0                | 1.299.827            | 1.299.827        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>1.500.000</b> | <b>1.011.865</b>     | <b>2.511.865</b> |

## Noter

|   | 2022           | 2021   |
|---|----------------|--|
|   | kr.            | kr.  |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>           |                |  |
| Årets udskudte skat                       | 366.618        | -39.477                                      |
|   | <b>366.618</b> | <b>-39.477</b>                               |
| <br>                                      |                |  |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>         |                | Investeringseje<br>ndomme under<br>opførelse |
|   |                | kr.  |
| Kostpris 1. januar                        |                | 7.423.245                                    |
| Kostpris 31. december                     |                | 7.423.245                                    |
| Årets opskrivninger                       |                | 1.826.755                                    |
| Opskrivninger 31. december                |                | 1.826.755                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> |                | <b>9.250.000</b>                             |

Selskabets grund er værdiansat ud fra samme m2-pris som ved anskaffelsen, men baseret på højere bebyggelsesareal jf. ny lokalplan.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Gæld<br>1. januar<br>kr. | Gæld<br>31. december<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 2.405.405                | 2.120.655                   | 286.631                   | 668.443                       |
| Gæld til associerede virksomheder | 3.030.000                | 3.060.300                   | 0                         | 0                             |
| Anden gæld                        | 856.600                  | 1.256.600                   | 0                         | 0                             |
|                                   | <b>6.292.005</b>         | <b>6.437.555</b>            | <b>286.631</b>            | <b>668.443</b>                |

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.121, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 9.250.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Apartments Estate Køge A/S for 2022 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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