

# **EJENDOMMEN KILDEVÆLDSGADE 13 ApS**

Kildevældsgade 13  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**11/12/2019**

---

**Jan Væver**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

EJENDOMMEN KILDEVÆLDSGADE 13 ApS

Kildevældsgade 13

2100 København Ø

e-mailadresse: jan.vaever@gmail.com

CVR-nr: 73136717

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

**Revisor**

JOOST &amp; PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for EJENDOMMEN KILDEVÆLDSTEGADE 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 04/12/2019

## **Direktion**

Jan Væver

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendommen Kildevældsgade 13 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Kildevældsgade 13 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 Ethiske 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 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.

Rodovre, 04/12/2019

Jørgen Joost , mne673

Registreret Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR-nr.: 63778710

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning og dermed relateret virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Udviklingen i selskabets aktiviteter er tilfredsstillende

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af nærværende årsrapport eller selskabets finansielle stilling .

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper.

Regnskab for 2018/2019 og sammenligningstal for 2017/2018 er ændret idet der er afsat udskudt skat af de foretagene opskrivninger af ejendommen til dagsværdi.

Ændringen påvirker selskabets egenkapital negativt med 196.308 kr.

**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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen:**

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Bruttoresultat

Grundet særlige konkurrencemæssige hensyn har selskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger i regnskabsposten bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger:

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

Selskabsskat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres i resultatopgørelsen

## **Balancen:**

Materielle anlægsaktiver:

Ejendom:

Selskabets ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Herefter værdiansættes ejendommen hvert år til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Dagsværdien beregnes ud fra den afkastbaserede model. (ÅRL § 38)

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

Skat og udskudt skat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser.

Der afsættes beregnet udskudt skat af ejendomsopskrivninger.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>32.471</b>	<b>-674</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>32.471</b>	<b>-674</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.072	-1.356
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>31.399</b>	<b>-2.030</b>
Skat af årets resultat .....	1	-6.907	446
<b>Årets resultat .....</b>		<b>24.492</b>	<b>-1.584</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		24.492	-1.584
<b>I alt .....</b>		<b>24.492</b>	<b>-1.584</b>

# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		2.000.000	2.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Tilgodehavende skat .....		0	446
Andre tilgodehavender .....		50.890	39.985
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>50.890</b>	<b>40.431</b>
Likvide beholdninger .....		53.391	56.104
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>104.281</b>	<b>96.535</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.104.281</b>	<b>2.096.535</b>

# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		913.904	889.412
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.113.904</b>	<b>1.285.720</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	3	196.308	196.308
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>196.308</b>	<b>196.308</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		172.231	196.138
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		31.500	31.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>203.731</b>	<b>227.638</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		23.200	22.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		560.677	560.677
Skyldig selskabsskat .....		6.461	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>590.338</b>	<b>583.177</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>794.069</b>	<b>810.815</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.104.281</b>	<b>2.096.535</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	5		

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	889.412	1.089.412
Årets resultat .....		24.492	24.492
Egenkapital, ultimo .....	200.000	913.904	1.113.904

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	6.907	-446
	<u>6.907</u>	<u>-446</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	842.889
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>842.889</u></b>
Opskrivninger primo	1.157.111
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.157.111</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.000.000</u></b>

## 3. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskelle kr.
Materielle anlægsaktiver	2.000.000	1.092.310	892.310
	<u>2.000.000</u>	<u>1.092.310</u>	<u>892.310</u>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b><u>196.308</u></b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	195.432	23.200	172.232	79.432
	<u>195.432</u>	<u>23.200</u>	<u>172.232</u>	<u>79.432</u>

## 5. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Type af investeringsejendom:  
Investeringsejendommen er en beboelsesejendom

Beliggenhed København  
Størrelse, m2 62

Årlig forventet leje, kr. 96.000  
Leje udgør pr. m2 1.548

Afkastkrav pr. 30/6-19 4,80%  
Afkastkrav pr. 30/6-18 4,80%

Stigning i afkastkravet med 0,5% 1.811.000  
Fald i afkastkravet med 0,5% 2.232.000

Værdi pr. m2 32.250

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

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

Den samlede skatteforpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for den i balancen anførte prioritetsgæld andragende 195.431 kr. , er der afgivet ejerpant på 465.000 kr. i selskabets ejendom med en samlet bogført værdi på 2.000.000 kr.

## 8. Oplysning om ejerskab

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:  
Væver Holding A/S, Kildevældsgade 13, 2100 København Ø.

Ejerforhold  
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Væver Holding A/S, Kildevældsgade 13, 2100 København Ø

**9. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0