

# **EJENDOMMEN KILDEVÆLDSGADE 13 ApS**

Kildevældsgade 13  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**16/12/2020**

---

**Jan Væver**  
**Dirigent**

---

**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

CVR-nr: 73136717  
Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

**Revisor** JOOST & 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 2019 - 30. juni 2020 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 15/12/2020

## 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 2019 - 30. juni 2020 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.

Rødovre, 15/12/2020

Jørgen Joost , mne673

Registreret Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 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. Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper.

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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>49.396</b>	<b>32.471</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>49.396</b>	<b>32.471</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-932	-1.072
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>48.464</b>	<b>31.399</b>
Skat af årets resultat .....	1	-10.662	-6.907
<b>Årets resultat .....</b>		<b>37.802</b>	<b>24.492</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		37.802	24.492
<b>I alt .....</b>		<b>37.802</b>	<b>24.492</b>

# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 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>
Andre tilgodehavender .....		62.397	50.890
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>62.397</b>	<b>50.890</b>
Likvide beholdninger .....		17.420	53.391
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>79.817</b>	<b>104.281</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.079.817</b>	<b>2.104.281</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		951.706	913.904
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.151.706</b>	<b>1.113.904</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		196.308	196.308
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>196.308</b>	<b>196.308</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		149.099	172.231
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		27.000	31.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>176.099</b>	<b>203.731</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		23.160	23.200
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		521.882	560.677
Skyldig selskabsskat .....		10.662	6.461
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>555.704</b>	<b>590.338</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>731.803</b>	<b>794.069</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.079.817</b>	<b>2.104.281</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	4		

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	913.904	1.113.904
Årets resultat .....		37.802	37.802
Egenkapital, ultimo .....	200.000	951.706	1.151.706

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	10.662	6.907
	<u>10.662</u>	<u>6.906</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>842.889</u>
<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. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	172.259	23.160	149.099	56.272
	<u>172.259</u>	<u>23.160</u>	<u>149.099</u>	<u>56.272</u>

#### 4. 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. 124.000  
Leje udgør pr. m2 2.000

Afkastkrav pr. 30/6-19 6,20%  
Afkastkrav pr. 30/6-18 6,20%

Stigning i afkastkravet med 0,5% 1.850.000  
Fald i afkastkravet med 0,5% 2.175.000

Værdi pr. m2 32.250

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

#### 5. 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

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for den i balancen anførte prioritetsgæld andragende 172.259 kr. , er der afgivet ejerpant på 465.000 kr. i selskabets ejendom med en samlet bogført værdi på 2.000.000 kr.

#### 7. Oplysning om ejerskab

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:  
Væver Holding ApS, 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 ApS, Kildevældsgade 13, 2100 København Ø

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0