



Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS

Køgevej 46A

4000 Roskilde

CVR-nummer 35 20 59 93

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. september 2025

Ewe Britt Bünsø Brøns
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS

Køgevej 46A

4000 Roskilde

Hjemstedskommune:

Roskilde

CVR-nummer:

35 20 59 93

Regnskabsperiode:

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion

Ewe Britt Bünsov Brøns

John Lorey Petersen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 12. september 2025

Direktionen:

Ewe Britt Bünsø Brøns

John Lorey Petersen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, ejendomsvirksomhed og dermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	1.310.973	1.327
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-276.435	-267
	Resultat før finansielle poster	1.034.538	1.060
	Finansielle indtægter	0	1
	Finansielle omkostninger	-268.384	-280
	Resultat før skat	766.154	781
	Skat af årets resultat	-168.630	-172
	Årets resultat	597.524	610
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	500.000	150
	Overført resultat	97.524	460
	Resultatdisponering i alt	597.524	610
1	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
	Grunde og bygninger	9.428.937	9.541
	Materielle anlægsaktiver	9.428.937	9.541
	Anlægsaktiver i alt	9.428.937	9.541
	Tilgodehavende skat	6.734	51
	Tilgodehavender	6.734	51
	Likvide beholdninger	342.555	251
	Omsætningsaktiver i alt	349.289	303
	Aktiver i alt	9.778.226	9.843

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	90.000	90
	Overført resultat	2.644.845	2.547
	Egenkapital i alt	<u>2.734.845</u>	<u>2.637</u>
	Hensættelser til udskudt skat	170.523	189
	Hensatte forpligtelser	<u>170.523</u>	<u>189</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.697.637	5.971
	Selskabsskat	78.664	72
2	Langfristede gældsforpligtelser	<u>5.776.301</u>	<u>6.043</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	275.473	267
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	531.120	521
	Anden gæld	289.964	187
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.096.557</u>	<u>975</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.872.858</u>	<u>7.018</u>
	Passiver i alt	<u>9.778.226</u>	<u>9.843</u>
3	Eventualforpligtelser		
4	Kontraktlige forpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	90	2.547	0	2.637
Ekstraordinært udbytte	0	0	500	500
Udbetalt udbytte	0	0	-500	-500
Årets resultat	0	98	0	98
Egenkapital ultimo	<u>90</u>	<u>2.645</u>	<u>0</u>	<u>2.735</u>

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
1	Antal beskæftigede	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).	
2	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.563.459 4.873
3	Eventualforpligtelser	
	Selskabet har stillet kaution for Dansk Revision Roskilde Godkendt Revisionsaktieselskab overfor Danske Bank A/S. Kautionen omfatter enhver forpligtelse som Godkendt Revisionsaktieselskab har eller måtte få overfor Danske Bank A/S for nuværende eller fremtidige mellemværender.	
4	Kontraktlige forpligtelser	
	Ingen.	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TDKK 7.120. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 9.429.	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomsskatter, ejendomsforsikringer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.