

## **Ejendomsselskabet Koch ApS**

Stamholmen 140B  
2650 Hvidovre

CVR-nr. 43301136

### **Årsrapport 2023/24**

1. maj 2023 - 30. april 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 31. oktober 2024

---

Claus Reinhard Koch  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Ejendomsselskabet Koch ApS  
Stamholmen 140B  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 43301136

Stiftet: 19/5 2022  
Hjemsted: Hvidovre

## Direktion

Claus Reinhard Koch

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Morten Ahrenst, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -45.905. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK -18.688.

Moderselskabet CL Koch Holding ApS har afgivet tilbagetrædelseserklæring på gælden der pr. statusdagen udgør mDKK 5,3.

Der er konstateret at selskabskapitalen er tabt i året, og det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres ved løbende drift af ejendommen de kommende år.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Ejendomsselskabet Koch ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 31. oktober 2024

## I direktionen

---

Claus Reinhard Koch  
Administrerende Direktør

# Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

## Til direktionen i Ejendomsselskabet Koch ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Koch ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Søborg, den 31. oktober 2024

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Morten Ahrenst  
Statsautoriseret revisor  
mne47780

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Ejendomsomkostninger", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder og avance ved salg af anlægsaktiver.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

## Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på forventninger til brugstider og restværdier.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter køb af ejendom, hvor ejendomsretten ikke er overgået til selskabet. Når ejendomsretten er overgået til selskabet, vil indregning ske som grunde og bygninger til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-10.753</b>	<b>-66.880</b>
Andre driftsomkostninger		0	-339.347
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-10.753</b>	<b>-406.227</b>
Finansielle indtægter		2.385	0
Finansielle omkostninger	2	-50.485	-219.577
<b>Resultat før skat</b>		<b>-58.853</b>	<b>-625.804</b>
Skat af årets resultat	3	12.948	63.021
<b>Årets resultat</b>		<b>-45.905</b>	<b>-562.783</b>

## Resultatdisponering

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-45.905	-562.783
<b>Årets resultat</b>	<b>-45.905</b>	<b>-562.783</b>

# Aktiver

	<u>Note</u>	<u>30-04-2024</u>	<u>30-04-2023</u>
		DKK	DKK
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		5.683.400	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>5.683.400</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.683.400</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		0	7.644.230
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	108.358	63.021
<b>Tilgodehavender</b>		<u>108.358</u>	<u>7.707.251</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>8.650</u>	<u>93.469</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>117.008</u>	<u>7.800.720</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.800.408</u></u>	<u><u>7.800.720</u></u>

# Passiver

	<u>Note</u>	<u>30-04-2024</u>	<u>30-04-2023</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-58.688	-12.783
<b>Egenkapital</b>		<b>-18.688</b>	<b>27.217</b>
Hensættelser til udskudt skat	3	32.389	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.875	12.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.746.832	7.761.378
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.786.707</b>	<b>7.773.503</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.786.707</b>	<b>7.773.503</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.800.408</b>	<b>7.800.720</b>
Eventualforpligtelser	5		

# Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Indbetalt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Koncerttilskud		550.000	550.000
Overført via resultatdisponeringen		-562.783	-562.783
<b>Egenkapital pr. 1. maj 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-12.783</b>	<b>27.217</b>
Overført via resultatdisponeringen		-45.905	-45.905
<b>Egenkapital pr. 30. april 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>-58.688</b>	<b>-18.688</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<u>2023/24</u>
	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>

## 2. Finansielle omkostninger

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	50.485	218.043
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.534
<b>I alt</b>	<b><u>50.485</u></b>	<b><u>219.577</u></b>

## 3. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. maj 2023	-63.021	0		
Skat af årets resultat	-45.337	32.389	-12.948	-63.021
<b>Skyldig pr. 30. april 2024</b>	<b><u>-108.358</u></b>	<b><u>32.389</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>-12.948</u></b>	<b><u>-63.021</u></b>

### Som er indregnet således i balancen:

Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-108.358	0
Hensatte forpligtelser		32.389
<b>I alt</b>	<b><u>-108.358</u></b>	<b><u>32.389</u></b>

## Noter, fortsat

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<b>Forudbetaling for materielle anlægsaktiver</b>	<b>I alt</b>	<b>2022/23</b>
	DKK	DKK	DKK
Tilgang i året	5.683.400	5.683.400	8.024.236
Afgang i året	0	0	-8.024.236
<b>Kostpris pr. 30. april 2024</b>	<b>5.683.400</b>	<b>5.683.400</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2024</b>	<b>5.683.400</b>	<b>5.683.400</b>	<b>0</b>
Salgspris, afgang	0	0	7.684.889
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	-8.024.236
Fortjeneste/tab ved afhændelse	0	0	-339.347

### 5. Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Koch ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Reinhard Koch

Adm. direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Koch ApS

Serienummer: 19c44ba1-c4ad-40d4-8a83-05daf4d1afde

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-10-31 12:20:51 UTC



## Morten Ahrenst

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S

Serienummer: 96e032f7-7005-406c-8d6f-01a74cb56737

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-11-01 06:01:50 UTC



## Claus Reinhard Koch

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Koch ApS

Serienummer: 19c44ba1-c4ad-40d4-8a83-05daf4d1afde

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-11-01 06:04:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: TF7U0-ZSAGQ-XB3TU-J551Y-D8M3C-ZHT13

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**