

---

# ***Ejendomsselskabet København II ApS***

c/o Lund Elmer Sandager  
Kalvebod Brygge 39 - 41, 1560 København V

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 16 93 35 70

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/11 2019

Hans Rickard Vilhelm  
Sundström  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet København II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. november 2019

### **Direktion**

Hans Rickard Vilhelm Sundström

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet København II ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet København II ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 21. november 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor  
mne31489

Helle Rugaard  
statsautoriseret revisor  
mne15125

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet København II ApS  
c/o Lund Elmer Sandager  
Kalvebod Brygge 39 - 41  
1560 København V

CVR-nr.: 16 93 35 70  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: København

### Direktion

Hans Rickard Vilhelm Sundström

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.957.319</b>	<b>2.290.796</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-538.250	-546.299
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.419.069</b>	<b>1.744.497</b>
Andre finansielle indtægter		1.401.444	88.362
Finansielle omkostninger	2	-372.410	-361.762
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.448.103</b>	<b>1.471.097</b>
Skat af årets resultat	3	-539.653	-325.897
<b>Årets resultat</b>		<b>1.908.450</b>	<b>1.145.200</b>

## Resultatdisponering

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets henlæggelse til andre reserver	-461.074	477.340
Overført resultat	2.369.524	667.860
	<b>1.908.450</b>	<b>1.145.200</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Grunde og bygninger		14.471.257	14.375.932
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>14.471.257</b>	<b>14.375.932</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.471.257</b>	<b>14.375.932</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		77.720	7.731
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	325.823
Andre tilgodehavender	5	2.682.229	2.877.527
Udskudt skatteaktiv		191.706	0
Periodeafgrænsningsposter		126.145	123.613
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.077.800</b>	<b>3.334.694</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>5.745.791</b>	<b>2.225.063</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.731.241</b>	<b>2.652.486</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.554.832</b>	<b>8.212.243</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.026.089</b>	<b>22.588.175</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse		2.140.346	2.601.420
Overført resultat		10.923.169	8.553.645
<b>Egenkapital</b>		<b>13.263.515</b>	<b>11.355.065</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	23.044
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>23.044</b>
Anden gæld		261.360	342.560
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>261.360</b>	<b>342.560</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		154.170	456.632
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.930.238	8.024.514
Selskabsskat		732.193	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	292.535
Deposita og forudbetalt husleje		844.973	926.505
Anden gæld	6	839.640	1.167.320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.501.214</b>	<b>10.867.506</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.762.574</b>	<b>11.210.066</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.026.089</b>	<b>22.588.175</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Henlæggelse til udvendig vedligeholdelse</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	200.000	2.601.420	8.553.645	11.355.065
Årets resultat	0	-461.074	2.369.524	1.908.450
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>200.000</b>	<b>2.140.346</b>	<b>10.923.169</b>	<b>13.263.515</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af drift og udlejning af investeringsejendom.

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	331.133	289.178
Andre finansielle omkostninger	41.277	72.584
	<b>372.410</b>	<b>361.762</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	753.478	311.718
Årets udskudte skat	-214.750	31.101
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-19.183
Ej refunderbar udbytteskat	925	2.261
	<b>539.653</b>	<b>325.897</b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. juli	19.979.211
Tilgang i årets løb	633.575
Kostpris 30. juni	20.612.786
Ned- og afskrivninger 1. juli	5.603.279
Årets afskrivninger	538.250
Ned- og afskrivninger 30. juni	6.141.529
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>14.471.257</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
<b>5 Andre tilgodehavender</b>		
Indestående, GI	2.140.346	2.601.420
Andre tilgodehavender	541.883	276.107
	<b>2.682.229</b>	<b>2.877.527</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	49.232
Mellem 1 og 5 år	261.360	293.328
Langfristet del	261.360	342.560
Øvrig kortfristet gæld	839.640	1.167.320
	<b>1.101.000</b>	<b>1.509.880</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.265, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 14.471. Heraf er ejerpantebrev på i alt TDKK 1.000 deponeret til sikkerhed for selskabets og moderselskabets engagement med banken, og ejerpantebrev på TDKK 1.265 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Grundejernes Investeringsfond.

Selskabet har overfor bankforbindelse givet sikkerhed i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 5.139.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet København A/S, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet København II ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen linært i lejeperioden

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt drift af ejendommen mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
Forbedringer på ejendom	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier og abonnementer mv.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.