



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

KJØBENHAVNS BOLIGEJENDOMSELSKAB A/S
C/O FOKUS NORDIC A/S, ØSTBANEGADE 123, 2100 KØBENHAVN Ø

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. marts 2024

Niels Bruun de Neergaard

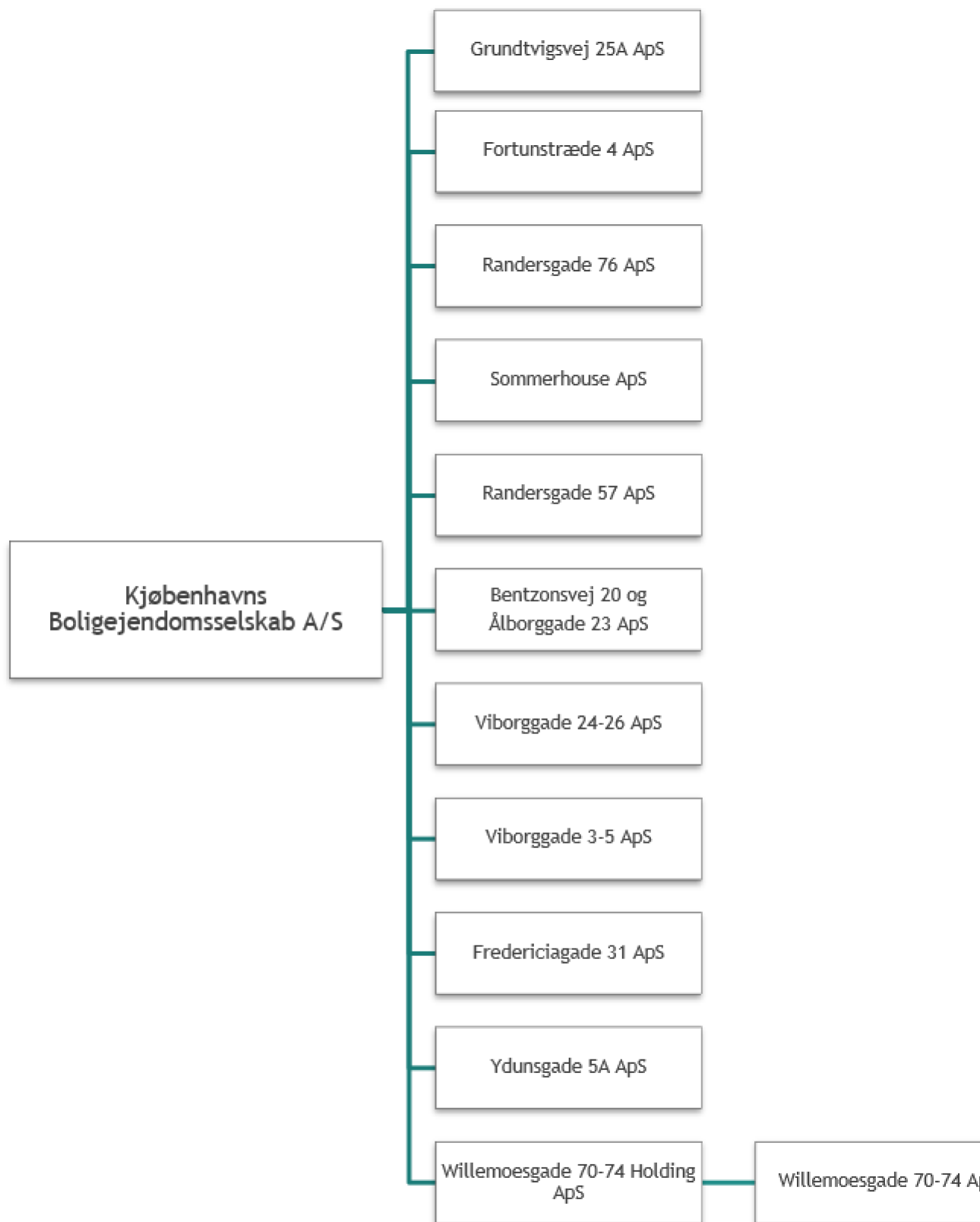
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Koncernoversigt.....	4
Erklæringer	
Ledespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter.....	13-18
Anvendt regnskabspraksis.....	19-23

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kjøbenhavns Boligejendomsselskab A/S c/o Fokus Nordic A/S Østbanegade 123 2100 København Ø
	CVR-nr.: 19 83 01 36 Stiftet: 25. oktober 1996 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ib Jansholt, formand Niels Mazanti Kim Bøttger Lars Nørgaard Søren Skov Fredrik Jan Skoglund
Direktion	Tonny Nielsen Niels Bruun de Neergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

KONCERNOVERSIGT



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Københavns Boligejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2024

Direktion:

Tonny Nielsen

Niels Bruun de Neergaard

Bestyrelse:

Ib Jansholt
Formand

Niels Mazanti

Kim Bøttger

Lars Nørgaard

Søren Skov

Fredrik Jan Skoglund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Københavns Boligejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Københavns Boligejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejerskab, drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene består både af erhvervs- og boliglejemål.

Derudover fungerer selskabet som moderselskab for en række datterselskaber, der alle har som væsentligste aktivitet at eje, drive og udleje investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for koncernen for 2023 udgør kr. -17,9 mio. efter skat, hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende. Periodens driftsresultat fra ejendommene udgør kr. -18,7 mio. og er dårligere end det forventede primært grundet negative værdireguleringer af selskabets ejendomme.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2023 kr. 486,8 mio., og koncernens soliditet udgør 42%. Der er i koncernen indgået renteswapaftaler, hvis dagsværdi pr. 31. december 2023 er positiv med kr. 22,8 mio., hvilket er indregnet direkte på koncernens egenkapital efter skat.

Koncernens ejendomsportefølje er primært finansieret med 30-årige danske realkreditlån med 10 års afdragsfrihed. Pr. 31. december 2023 udgør LTV på ejendomsniveau 59,6% mod 60,5% pr. 31. december 2022. Koncernen har erhvervet en ejendom i regnskabsåret 2023.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		28.803	25.713	8.116	8.942
Dagsværdiregulering af investeringsjendomme.....		-47.476	-46.955	-15.659	-5.254
DRIFTSRESULTAT		-18.673	-21.242	-7.543	3.688
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	-19.259	-23.312
Andre finansielle indtægter.....	1	2.349	249	17.091	2.401
Andre finansielle omkostninger.....	2	-6.568	-6.159	-7.749	-3.362
RESULTAT FØR SKAT		-22.892	-27.152	-17.460	-20.585
Skat af årets resultat.....	3	4.984	6.277	-448	-290
ÅRETS RESULTAT		-17.908	-20.875	-17.908	-20.875

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	-19.259	-23.312
Overført resultat.....		-17.908	-20.875	1.351	2.437
I ALT		-17.908	-20.875	-17.908	-20.875

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		1.019.254	1.003.364	366.363	320.588
Materielle anlægsaktiver.....	4	1.019.254	1.003.364	366.363	320.588
Kapitalandele i datter- virksomheder.....		0	0	209.044	228.302
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	0	209.044	228.302
ANLÆGSAKTIVER.....		1.019.254	1.003.364	575.407	548.890
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		458	84	311	153
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	20.402	20.939
Afledte finansielle instrumenter....	6	22.797	40.058	22.797	40.058
Andre tilgodehavender.....		3.561	2.939	277	1.030
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.193	0	2.993	2.618
Periodeafgrænsningsposter.....		657	778	284	216
Tilgodehavender.....		28.666	43.859	47.064	65.014
Likvide beholdninger.....		106.260	152.490	69.575	116.636
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		134.926	196.349	116.639	181.650
AKTIVER.....		1.154.180	1.199.713	692.046	730.540

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiekapital.....		769	769	769	769
Overført resultat.....		486.062	517.433	486.062	517.433
EGENKAPITAL.....		486.831	518.202	486.831	518.202
Hensættelse til udskudt skat.....		42.765	53.452	13.692	17.134
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		42.765	53.452	13.692	17.134
Gæld til realkreditinstitutter.....		607.354	607.524	181.884	182.101
Deposita og forudbetalt leje.....		6.906	5.954	2.122	1.034
Langfristede gældsforpligtelser...	7	614.260	613.478	184.006	183.135
Gæld til realkreditinstitutter.....		296	296	238	296
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.914	6.205	6.198	3.306
Gæld hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	0	47
Selskabsskat.....		0	7.496	0	7.496
Anden gæld.....		1.114	584	1.081	924
Kortfristede gældsforpligtelser....		10.324	14.581	7.517	12.069
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		624.584	628.059	191.523	195.204
PASSIVER.....		1.154.180	1.199.713	692.046	730.540
Eventualposter mv.	8				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen		
	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	769	517.433	518.202
Forslag til resultatdisponering.....		-17.908	-17.908
Andre lovpligtige bindinger			
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		-13.463	-13.463
Egenkapital 31. december 2023.....	769	486.062	486.831
	Moderselskabet		
	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	769	517.433	518.202
Forslag til resultatdisponering.....		1.351	1.351
Andre lovpligtige bindinger			
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		-13.463	-13.463
Overførsler			
Andre reg. af indre værdi.....		-19.259	-19.259
Egenkapital 31. december 2023.....	769	486.062	486.831

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	
Andre finansielle indtægter					1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	1.088	627	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.349	249	16.003	1.774	
	2.349	249	17.091	2.401	
Andre finansielle omkostninger					2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	24	14	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	6.568	6.159	7.725	3.348	
	6.568	6.159	7.749	3.362	
Skat af årets resultat					3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.605	4.061	3.902	1.443	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	0	-13	0	
Regulering af udskudt skat.....	-11.589	-10.338	-3.441	-1.153	
	-4.984	-6.277	448	290	
Materielle anlægsaktiver					4
			Koncernen		
			Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023.....			780.143		
Tilgang.....			63.365		
Kostpris 31. december 2023.....			843.508		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....			223.222		
Årets værdireguleringer.....			-47.476		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....			175.746		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....			1.019.254		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

	<u>Moder-</u> <u>selskabet</u>
	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2023.....	250.013
Tilgang.....	61.433
Kostpris 31. december 2023.....	311.446
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	70.576
Årets værdireguleringer.....	-15.659
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	54.917
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	366.363

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	<u>Koncernen</u>
	Beboelse
Dagsværdi 31. december 2023.....	1.019.254
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-47.476
	<u>Moder-</u> <u>selskabet</u>
	Beboelse
Dagsværdi 31. december 2023.....	366.363
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-15.659

Investeringsejendomme i koncernen er beliggende i hovedstadsområdet og består primært af boliglejemål. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-19 årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10-19 år, som tager udgangspunkt i et gennemsnitligt driftsafkast på 43.200.198 kr. i budgetperioden. I forbindelse med fraflytning er der indregnet tomgangsleje. Der er indregnet en inflationsrate på 2 % i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente i intervallet 3,00-7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investeringsejendomme i moderselskabet er beliggende i hovedstadsområdet og består primært af boliglejemål. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-19 årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10-19 år, som tager udgangspunkt i et gennemsnitligt driftsafkast på 17.079.549 kr. i budgetperioden. I forbindelse med fraflytning er der indregnet tomgangsleje. Der er indregnet en inflationsrate på 2 % i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente i intervallet 3,00-7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

5

	Moder- selskabet
	<u>Kapitalandele i datter- virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2023.....	260.801
Kostpris 31. december 2023.....	260.801
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	-32.499
Årets værdireguleringer	-19.258
Værdireguleringer 31. december 2023.....	-51.757
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	209.044

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Grundtvigsvej 25A ApS,	100 %
Fortunstræde 4 ApS,	100 %
Randersgade 76 ApS,	100 %
Randersgade 57 ApS,	100 %
Sommerhouse ApS,	100 %
Bentzonsvej 20 og Ålborggade 23 ApS,	100 %
Viborggade 24-26 ApS,	100 %
Viborggade 3-5 ApS,	100 %
Fredericiagade 31 ApS,	100 %
Ydunsgade 5A ApS,	100 %
Willemoesgade 70-74 Holding ApS,	100 %

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

6

Koncernen

I andre tilgodehavender indgår positiv værdi af renteswapaftaler på 22.797 tkr. Renteswapaftaler er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede hovedstol for selskabets renteswapaftaler udgør 451.372 tkr. og sikrer en fast rente på henholdsvis 0,585% og -0,009% i restløbetiden på henholdsvis 0,75 år og 2,75 år. Lån og renteswapaftaler er indgået med samme modpart.

Koncernen				
Valuta	Betaling/udløb	Tilgodehavende tkr.	Sikrings- transaktion tkr.	Netto position tkr.
DKK	30.09.2024	4.155	186.372	186.372
DKK	30.09.2026	18.642	265.000	265.000
		22.797	451.372	451.372

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Koncernen
Dagsværdi 31. december 2023:	
Aktiver.....	22.797
	22.797
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	-17.261

Langfristede gældsforpligtelser

7

	Koncernen			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	607.592	238	598.932	607.820
Deposita og forudbetalt leje.....	6.906	0	0	5.954
	614.498	238	598.932	613.774
	Moderselskabet			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	182.122	238	177.976	182.397
Deposita og forudbetalt leje.....	2.122	0	1.034	1.034
	184.244	238	179.010	183.431

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	8
Hæftelse i sambeskatningen	
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Koncernen	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 607.650 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.019.254 tkr.	
Moderselskabet	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 182.122 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 366.363 tkr.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Københavns Boligejendomsselskab A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Københavns Boligejendomsselskab A/S samt dattervirksomheder, hvori Københavns Boligejendomsselskab A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Anskaffelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

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

Selskabet indgår i national sambeskatning med den underliggende danske koncern.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes af ledelsen, som baserer sin værdiansættelse på en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.