



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

EJENDOMSAKTIESELSKABET KIRKEBO
C/O RIALTOADVOKATER, FALKONER ALLE 1 5., 2000 FREDERIKSBERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. juni 2022

Henrik Bjørn Oehlenschläger

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Kirkebo c/o Rialtoadvokater Falkoner Alle 1 5. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 21 15 50 12 Stiftet: 21. januar 1947 Kommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Bjørn Oehlenschläger, formand Loui Mikis Duch Mortensen Rune Foss-Madsen Mikkel Sørensen Kurt Torben Sluth, næstformand
Direktion	Loui Mikis Duch Mortensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2022

Direktion:

Loui Mikis Duch Mortensen

Bestyrelse:

Henrik Bjørn Oehlenschläger
Formand

Loui Mikis Duch Mortensen

Rune Foss-Madsen

Mikkel Sørensen

Kurt Torben Sluth
Næstformand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Kirkebo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 2 D i Vanløse.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er tilfredsstillende og som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
NETTOOMSÆTNING		1.541.972	1.533.446
Andre eksterne omkostninger.....		-824.089	-837.792
BRUTTORESULTAT		717.883	695.654
Personaleomkostninger.....	1	-15.200	-15.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		1.550.000	0
DRIFTSRESULTAT		2.252.683	680.654
Finansielle omkostninger.....	2	-165.104	-168.840
RESULTAT FØR SKAT		2.087.579	511.814
Skat af årets resultat.....	3	-459.667	-112.599
ÅRETS RESULTAT		1.627.912	399.215
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.627.912	399.215
I ALT		1.627.912	399.215

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		42.700.000	41.150.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	42.700.000	41.150.000
ANLÆGSAKTIVER.....		42.700.000	41.150.000
Andre tilgodehavender.....		3.754	7.820
Periodeafgrænsningsposter.....		13.044	12.222
Tilgodehavender.....		16.798	20.042
Likvider.....		1.834.470	3.035.986
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.851.268	3.056.028
AKTIVER.....		44.551.268	44.206.028
PASSIVER			
Selskabskapital.....		615.600	615.600
Overført overskud.....		26.951.470	25.323.558
EGENKAPITAL.....		27.567.070	25.939.158
Hensættelse til udskudt skat.....		6.931.383	6.472.116
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		6.931.383	6.472.116
Prioritetsgæld.....		9.248.202	9.546.545
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	9.248.202	9.546.545
Prioritetsgæld.....		298.343	295.378
Anden gæld.....		502.770	477.260
Periodeafgrænsningsposter.....		3.500	1.475.571
Kortfristede gældsforpligtelser.....		804.613	2.248.209
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.052.815	11.794.754
PASSIVER.....		44.551.268	44.206.028
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Andelskrone beregning og værdi af aktier 31. december 2021	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	615.600	25.323.558	25.939.158
Forslag til resultatdisponering.....		1.627.912	1.627.912
Egenkapital 31. december 2021.....	615.600	26.951.470	27.567.070

NOTER

				Note
Personaleomkostninger				1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	15.200	15.000		
	15.200	15.000		
Finansielle omkostninger				2
Finansielle omkostninger, prioritetsgæld.....	165.104	168.840		
	165.104	168.840		
Skat af årets resultat				3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	400	0		
Regulering af udskudt skat.....	459.267	112.599		
	459.667	112.599		
Materielle anlægsaktiver				4
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....		1.571.874		
Kostpris 31. december 2021.....		1.571.874		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		39.578.126		
Årets værdireguleringer.....		1.550.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		41.128.126		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		42.700.000		
<p>Ejendommen er en boligudlejningsejendom med 32 lejligheder beliggende i Vanløse. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 kr. 42.700.000 i henhold til vurdering af 18. maj 2022 foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 24.400.000.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,5%. I beregningen er det forudsat, at alle ejendommens lejligheder løbende gennemgribende moderniseres over den 15 årige budgetperiode, således at de overgår fra § 5,1 leje på kr. 770 pr. m² til en § 5,2 leje på kr. 1.550 pr. m². Driftsudgifterne er sat til kr. 597 pr. m². Omkostninger til den gennemgribende modernisering er sat til kr. 9.236 pr. m².</p>				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	9.546.545	298.343	8.024.579	9.841.923
	9.546.545	298.343	8.024.579	9.841.923

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Ejerpantebrev tinglyst på ejendommen kr. 450.000 er til selskabets fri disposition.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 9.547 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2021 udgør 42.700 t.kr.

Andelskrone beregning og værdi af aktier 31. december 2021

7

	2021 kr.	2020 kr.
Egenkapital ifølge regnskab	27.567.070	25.939.158
Udskudt skat	6.931.383	6.472.116
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	426.253	-140.838
Reservation for opskrivning af ejendom	-3.500.000	-3.500.000
	31.424.706	28.770.436
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 15.300	781.023	715.055
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 18.000	918.851	841.241
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 30.600	1.562.047	1.430.109
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 36.000	1.837.702	1.682.482

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo for 2021 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.

Nettoomsætning

Vedrører lejeindtægter fra de udlejede boliger. Denne indtægtsføres på forfaldstidspunktet. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter, men afregnes via alt i balancen bogførte varmeregnskab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og udgifter.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser måles til pantebrevsrestgæld.

Kortfristede gældsforpligtelser optages normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende igangværende handler.