



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. april 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 26. april 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
NETTOOMSÆTNING		1.540.513	1.541.972
Andre eksterne omkostninger.....		-973.501	-824.089
BRUTTORESULTAT		567.012	717.883
Personaleomkostninger.....	1	-15.200	-15.200
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		75.000	1.550.000
DRIFTSRESULTAT		626.812	2.252.683
Finansielle omkostninger.....	2	-159.474	-165.104
RESULTAT FØR SKAT		467.338	2.087.579
Skat af årets resultat.....	3	-102.815	-459.667
ÅRETS RESULTAT		364.523	1.627.912
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		364.523	1.627.912
I ALT		364.523	1.627.912

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		42.775.000	42.700.000
Igangværende projekt (altan).....		336.313	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	43.111.313	42.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		43.111.313	42.700.000
Andre tilgodehavender.....		5.594	3.754
Periodeafgrænsningsposter.....		13.538	13.044
Tilgodehavender.....		19.132	16.798
Likvider.....		1.930.735	1.834.470
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.949.867	1.851.268
AKTIVER.....		45.061.180	44.551.268
PASSIVER			
Selskabskapital.....		615.600	615.600
Overført overskud.....		27.315.993	26.951.470
EGENKAPITAL.....		27.931.593	27.567.070
Hensættelse til udskudt skat.....		7.034.198	6.931.383
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.034.198	6.931.383
Prioritetsgæld.....		8.946.864	9.248.202
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.946.864	9.248.202
Prioritetsgæld.....		301.337	298.343
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		356.485	0
Anden gæld.....		487.203	502.770
Periodeafgrænsningsposter.....		3.500	3.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.148.525	804.613
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.095.389	10.052.815
PASSIVER.....		45.061.180	44.551.268
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Andelskrone beregning og værdi af aktier 31. december 2022	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	615.600	26.951.470	27.567.070
Forslag til resultatdisponering.....		364.523	364.523
Egenkapital 31. december 2022.....	615.600	27.315.993	27.931.593

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	15.200	15.200	
	15.200	15.200	
Finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger, prioritetsgæld.....	159.474	165.104	
	159.474	165.104	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	400	
Regulering af udskudt skat.....	102.815	459.267	
	102.815	459.667	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Igangværende projekt (altan)	
Kostpris 1. januar 2022.....	1.571.874	336.313	
Kostpris 31. december 2022.....	1.571.874	336.313	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	41.128.126	0	
Årets værdireguleringer.....	75.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	41.203.126	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	42.775.000	336.313	

Ejendommen er en boligudlejningsejendom med 31 lejligheder beliggende i Vanløse. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 kr. 42.775.000 i henhold til vurdering af 16. marts 2023 foretaget af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 24.400.000.

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 § 19.1 leje på kr. 808 pr. m² til en § 19.2 leje på kr. 1.600 pr. m². Driftsudgifterne er sat til kr. 635 pr. m². Omkostninger til den gennemgribende modernisering er sat til kr. 4.994 pr. m².

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Prioritetsgæld.....	9.248.201	301.337	7.710.959	9.546.545	
	9.248.201	301.337	7.710.959	9.546.545	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på kr. 450.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 9.248 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør 42.775 tkr.					
 Andelskrone beregning og værdi af aktier 31. december 2022					 7
		2022	2021		
		kr.	kr.		
Egenkapital ifølge regnskab		27.931.593	27.567.070		
Udskudt skat		7.034.198	6.931.383		
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi		2.425.988	426.253		
Reservation for opskrivning af ejendom mv.		-5.500.000	-3.500.000		
		31.891.779	31.424.706		
 Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 15.300		792.632	781.023		
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 18.000		932.508	918.851		
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 30.600		1.585.264	1.562.047		
Værdi pr. aktiesæt á nom. kr. 36.000		1.865.016	1.837.702		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Kirkebo for 2022 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.