

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

c/o Murersvendenes Finans A/S
2600 Glostrup
CVR-nr. 24206718

Årsrapport for 2020

59. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-03-2021



Jan Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 10-03-2021

Direktion



Kaj Lund
Adm. direktør

Bestyrelse



Jørgen Christiansen



Bent Granum



Kurt Lykke Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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 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 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 regnskabsbrugerne 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.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

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 10-03-2021

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53371914

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Virksomhedsoplysninger

| | |
|--------------------------|---|
| Virksomheden | Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S c/o Murersvendenes Finans A/S Ejby Industrivej 80 2600 Glostrup |
| Telefon | 43 43 20 00 |
| Telefax | 43 43 08 62 |
| E-mail | mas@masas.dk |
| CVR-nr. | 24206718 |
| Stiftelsesdato | 20-10-1960 |
| Regnskabsår | 01-01-2020 - 31-12-2020 |
| Bestyrelse | Jørgen Christiansen Bent Granum Kurt Lykke Christensen |
| Direktion | Kaj Lund, Adm. direktør |
| Revisor | Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup CVR-nr.: 53371914 |
| Generalforsamling | Generalforsamlingen afholdes den 10-03-2021 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kooperativ Byggeselskab af 1960 A/S har til formål at erhverve og besidde fast ejendom samt i forbindelse hermed at erhverve andele eller aktiviteter i bestående virksomhed, hvis hovedaktivitet er besiddelse af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på t.kr. 8.298 mod t.kr. 5.619 i 2019, og virksomhedens balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på t.kr. 267.462 mod t.kr. 263.081 pr. 31-12-2019, og en egenkapital på t.kr. 118.276 mod t.kr. 109.978 pr. 31-12-2019.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner i hele tusinder.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, forpagtningsafgift og parkeringsleje m.v., der indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til drift af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til bestyrelse, kontoromkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi baseret på en individuel vurdering af ejendommen.

Ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for en ejendom tages udgangspunkt i den forventede markedsleje ved fuld udlejning af ejendommen, fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Den herefter opgjorte dagsværdi korrigeres for forventet tomgangsleje, større vedligeholdelsesarbejder, forrentning af deposita og eventuel lavere leje.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet og som medfører en forøgelse af dagsværdien, målt umiddelbart inden afholdelsen af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedring.

Regulering af investeringsejendommens dagsværdi indregnes under posten "Værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2020 tkr. | 2019 tkr. |
|--|------|---------------|--------------|
| Nettoomsætning | | 13.112 | 12.973 |
| Driftsomkostninger | | -1.544 | -4.382 |
| Bruttofortjeneste/-tab | | 11.568 | 8.591 |
| Administrationsomkostninger | | -769 | -809 |
| Resultat før finansielle poster | | 10.799 | 7.782 |
| Finansielle indtægter | 1 | 1.685 | 1.432 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -1.845 | -2.010 |
| Resultat før skat | | 10.639 | 7.204 |
| Skat af årets resultat | 3 | -2.341 | -1.585 |
| Årets resultat | | 8.298 | 5.619 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 8.298 | 5.619 |
| Resultatdisponering | | 8.298 | 5.619 |

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Balance 31. december 2020

| | Note | 2020 tkr. | 2019 tkr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 209.150 | 209.150 |
| Materielle anlægsaktiver | | 209.150 | 209.150 |
| Anlægsaktiver | | 209.150 | 209.150 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 26 | 36 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 58.205 | 52.627 |
| Udskudte skatteaktiver | 3 | 0 | 1.233 |
| Andre tilgodehavender | | 9 | 33 |
| Tilgodehavender | | 58.240 | 53.929 |
| Likvide beholdninger | | 72 | 2 |
| Omsætningsaktiver | | 58.312 | 53.931 |
| Aktiver | | 267.462 | 263.081 |

Balance 31. december 2020

| | Note | 2020 tkr. | 2019 tkr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 2.050 | 2.050 |
| Overført resultat | | 116.226 | 107.928 |
| Egenkapital | | 118.276 | 109.978 |
| Hensættelser til udskudt skat | 3, 5 | 36.125 | 35.971 |
| Hensatte forpligtelser | | 36.125 | 35.971 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 96.070 | 102.329 |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere | 6 | 32 | 28 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6 | 1.182 | 1.590 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 97.284 | 103.947 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 6.397 | 6.313 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.251 | 1.021 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 5.717 | 5.162 |
| Selskabsskat | 3 | 954 | 0 |
| Anden gæld | | 1.458 | 689 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 15.777 | 13.185 |
| Gældsforpligtelser | | 113.061 | 117.132 |
| Passiver | | 267.462 | 263.081 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 8 | | |
| Koncernregnskab | 9 | | |

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 01-01-2020 | 2.050 | 107.928 | 109.978 |
| Årets resultat | 0 | 8.298 | 8.298 |
| Egenkapital 31-12-2020 | 2.050 | 116.226 | 118.276 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| 1. Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.685 | 1.432 |
| | 1.685 | 1.432 |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomhed | 297 | 305 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.548 | 1.705 |
| | 1.845 | 2.010 |
| 3. Selskabsskat | | |
| Skat af årets resultat | 954 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 1.387 | 1.585 |
| | 2.341 | 1.585 |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 105.157 | 105.157 |
| Kostpris ultimo | 105.157 | 105.157 |
| Opskrivninger primo | 103.993 | 103.993 |
| Opskrivninger ultimo | 103.993 | 103.993 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 209.150 | 209.150 |

Til brug for vurderingen af dagsværdien af ejendommen er anvendt et forrentningskrav på 5,29 pct. (5,19 pct. 2019). Forrentningskravet på 5,29 % er fastsat som diskonteringsrenten eksklusive potentialer og risici og anvendes i den afkastbaserede model, r ligger til grund for ejendommens dagsværdi. Derudover er der taget hensyn til diverse reguleringer, herunder hjemfaldspligt på ejendommen.

Der er anvendt et afkastkrav på 5,29%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været t.kr. 199.761, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -9.389, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været t.kr. 219.470, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 10.320.

5. Hensættelser til udskudt skat

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| Saldo primo | 35.971 | 34.792 |
| Ændring i året | 154 | 1.179 |
| Saldo ultimo | 36.125 | 35.971 |

6. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 96.070 | 6.397 | 72.823 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 32 | 0 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.182 | 408 | 0 |
| | 97.284 | 6.805 | 72.823 |

Noter

7. Eventualforpligtelser

Ejendommen Vester Søgade er omfattet af tilbagekøbsklausul til Københavns Kommune i år 2056 eller senere.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Murersvendenes Finans A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er i ejendommen tinglyst skadesløsbrev på t.kr. 18.000, samt ejerpantebrev på t.kr. 2.000 i ejendommen Nyropsgade og Vester Søgade til sikkerhed for mellemværende med Arbejdernes Landsbank.

Der er tinglyst pant i ejendommen Nyropsgade til sikkerhed for gæld til tilknyttede og tidligere virksomheder med t.kr. 5.000 og pant i selskabets ejendom beliggende Nyropsgade 38, for i alt t.kr. 145.000, samt t.kr. 31 ejerpantebrev til ejerforening. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 209.150 og pr. 31. december 2019 t.kr. 209.150.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede gæld til Jyske Realkredit på t.kr. 277.296.

9. Koncernregnskab

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Murersvendenes Finans A/S, Ejby Industrivej 80, 2600 Glostrup.