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

K & CO BOLIG APS

JÆGERSBORG ALLE 6, 2920 CHARLOTTENLUND

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. juni 2016

_____

Kim V. Søndergaard

CVR-NR. 28 15 69 44

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K & CO Bolig ApS Jægersborg Alle 6 2920 Charlottenlund	
	CVR-nr.:	28 15 69 44
	Hjemsted:	Charlottenlund
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Kim V. Søndergaard	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V	
Advokat	Svejgaard Galst Qwist Advokataktieselskab Gammel Strand 44 1202 København K	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K & CO Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2016 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 21. juni 2016

Direktion

_____

Kim V. Søndergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i K & CO Bolig ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K & CO Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Forbehold
Grundlag for konklusion med forbehold
Selskabet har valgt at indtægtsføre en uafklaret difference vedr. anden gæld fra tidligere år på i alt t.DKK 154. Vi har ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for værdinasættelsen. Som følge heraf har det ikke været muligt for os at afgøre om der bør foretages justeringer til det i resultatopgørelsen anførte beløb vedrørende anden gæld, skat af årets resultat og årets resultat, samt det i balancen anført beløb for anden gæld, skyldig skat og egenkapital.

Det har ikke været muligt at verficere værdiansættelsen, hvorfor vi tager forbehold for indvirkningen på årsrapporten.

Konklusion med forbehold
På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet
Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note vedrørende usikkerhed ved going concern. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på at selskabet ikke har indberettet moms rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 21. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomshandel samt udvikling af ejendomsprojekter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Resultatet er påvirket af engangsomkostninger som følge af voldgiftssag med t.kr. 391. Desuden er der førstegangsydelse på leasing på. t.kr. 25.

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

Særlige risici
Selskabets fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed på de nuværende vilkår. Selskabet er nyetableret med ny aktivitet, hvorfor ledelsen forventer at reetablere kapitalen via fremtidig indtjening fra driften, og såfremt at dette ikke er tilstrækkeligt er moderselskabet indstilet på at eftergive/konvertere gælden til kapital.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K & CO Bolig ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
Nettoomsætningen ved formidling af boligsalg og provisioner, samt ved konsulentarbejde i forbindelse med udvikling af ejendomsprojekter mv. indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug
Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

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

Finansielle anlægsaktiver
Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

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

Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser
Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**931.776**	**-110.498**
Personaleomkostninger	1	-37.597	-8.799
Andre driftsomkostninger		-391.342	0
Af- og nedskrivninger		-56.388	-54.925
DRIFTSRESULTAT		**446.449**	**-174.222**
Andre finansielle indtægter		0	1.746
Andre finansielle omkostninger		-52.846	-29.570
RESULTAT FØR SKAT		**393.603**	**-202.046**
Skat af årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		**393.603**	**-202.046**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat		393.603	-202.046
I ALT		**393.603**	**-202.046**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Indretning af lejede lokaler		129.514	0
Materielle anlægsaktiver	3	**129.514**	**0**
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		153.121	0
Lejedepositum og andre tilgodehavender		101.109	66.438
Finansielle anlægsaktiver		**254.230**	**66.438**
ANLÆGSAKTIVER		**383.744**	**66.438**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1	0
Andre tilgodehavender		0	5.783
Tilgodehavender		**1**	**5.783**
Likvide beholdninger		**253.787**	**0**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**253.788**	**5.783**
AKTIVER		**637.532**	**72.221**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført overskud		-4.979.505	-5.373.108
EGENKAPITAL	4	**-4.854.505**	**-5.248.108**
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.105.344	5.125.832
Langfristede gældsforpligtelser	5	**5.105.344**	**5.125.832**
Gæld til pengeinstitutter		0	13.379
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10.000
Anden gæld		386.693	171.118
Kortfristede gældsforpligtelser		**386.693**	**194.497**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**5.492.037**	**5.320.329**
PASSIVER		**637.532**	**72.221**
Eventualposter mv.	6		
Usikkerhed ved going concern	7		

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Andre personaleomkostninger	37.597	8.799	

Immaterielle anlægsaktiver 2

	Goodwill
Kostpris 1. januar 2015	583.000
Kostpris 31. december 2015	**583.000**
Afskrivninger 1. januar 2015	583.000
Afskrivninger 31. december 2015	**583.000**

Materielle anlægsaktiver 3

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2015	139.636	354.700
Tilgang	0	134.870
Kostpris 31. december 2015	**139.636**	**489.570**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	139.636	354.700
Årets afskrivninger	0	5.356
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	**139.636**	**360.056**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**0**	**129.514**

Egenkapital 4

	Selskabs-kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-5.373.108	-5.248.108
Forslag til årets resultatdisponering		393.603	393.603
Egenkapital 31. december 2015	**125.000**	**-4.979.505**	**-4.854.505**

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser 5

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	5.125.832	5.105.344	0	0
	5.125.832	**5.105.344**	**0**	**0**

Eventualposter mv. 6

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt, der pr. 31. december 2015 kan opgøres til i alt t.kr. 73.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kim Søndergaard Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Usikkerhed ved going concern 7

Selskabets fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed på de nuværende vilkår. Selskabet forventer at reetablere kapitalen via fremtidig indtjening fra driften, og såfremt at dette ikke er tilstrækelligt er moderselskabet indstillet på at eftergive/konvertere gælden til kapital.