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

## 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. september 2020**

_____
**Kim V. Søndergaard**

**CVR-NR. 28 15 69 44**

## INDHOLDSFORTEGNELSE


| | Side |
|---|---|
| **Selskabsoplysninger** | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| **Erklæringer** | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Ledelsesberetning | 6 |
| **Årsregnskab 1. januar - 31. december** | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8-9 |
| Noter | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12-13 |

## SELSKABSOPLYSNINGER

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | K & CO Bolig ApS<br>Jægersborg Alle 6<br>2920 Charlottenlund | |
| | CVR-nr.: | 28 15 69 44 |
| | Stiftet: | 16. november 2004 |
| | Hjemsted: | Charlottenlund |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Direktion** | Kim Virenhem Søndergaard | |

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 25. september 2020

Direktion:

_____

Kim Virenhem Søndergaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

*Til kapitalejeren i K & CO Bolig ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for K & CO Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25. september 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

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

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**
Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2019 udviser et resultat på DKK 466.208 mod DKK 745.050 for perioden 1. januar - 31 december 2018. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.571.114.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

**Betydningsfulde begivenheder, 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. 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.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2019<br>kr. | 2018<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **BRUTTOFORTJENESTE** | | **716.502** | **1.091.852** |
| Personaleomkostninger | 1 | -48.094 | -48.504 |
| Af- og nedskrivninger | | -31.314 | -27.913 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **637.094** | **1.015.435** |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 0 | 1.279 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | -38.215 | -60.112 |
| **RESULTAT FØR SKAT** | | **598.879** | **956.602** |
| Skat af årets resultat | 4 | -132.671 | -211.552 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **466.208** | **745.050** |

## FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

| | | | |
|---|---|---|---|
| Overført resultat | | 466.208 | 745.050 |
| **I ALT** | | **466.208** | **745.050** |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2019<br>kr. | 2018<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 16.725 | 23.329 |
| Indretning af lejede lokaler | | 88.139 | 83.092 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 5 | **104.864** | **106.421** |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | | 0 | 58.634 |
| Lejedepositum og andre tilgodehavender | | 107.428 | 105.266 |
| **Finansielle anlægsaktiver** | 6 | **107.428** | **163.900** |
| **ANLÆGSAKTIVER** | | **212.292** | **270.321** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 130.180 | 141.641 |
| Andre tilgodehavender | | 13.979 | 0 |
| **Tilgodehavender** | | **144.159** | **141.641** |
| **Likvide beholdninger** | | **65.804** | **51.423** |
| **OMSÆTNINGSAKTIVER** | | **209.963** | **193.064** |
| **AKTIVER** | | **422.255** | **463.385** |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2019<br>kr. | 2018<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud | | -2.696.114 | -3.162.322 |
| **EGENKAPITAL** | 7 | **-2.571.114** | **-3.037.322** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 15.360 | 12.305 |
| **HENSATTE FORPLIGTELSER** | | **15.360** | **12.305** |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.164.650 | 2.578.585 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 8 | **2.164.650** | **2.578.585** |
| Skyldig sambeskatningsbidrag | | 129.616 | 208.978 |
| Anden gæld | | 683.743 | 700.839 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **813.359** | **909.817** |
| **GÆLDSFORPLIGTELSER** | | **2.978.009** | **3.488.402** |
| **PASSIVER** | | **422.255** | **463.385** |
| **Eventualposter mv.** | 9 | | |
| **Forudsætning for fortsat drift** | 10 | | |

NOTER

| | 2019<br>kr. | 2018<br>kr. | Note |
|---|---|---|---|
| **Personaleomkostninger** | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2018: 1) | | | |
| Andre personaleomkostninger | 48.094 | 48.504 | |
| | **48.094** | **48.504** | |
| **Andre finansielle indtægter** | | | 2 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 1.279 | |
| | **0** | **1.279** | |
| **Andre finansielle omkostninger** | | | 3 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 34.774 | 57.481 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 3.441 | 2.631 | |
| | **38.215** | **60.112** | |
| **Skat af årets resultat** | | | 4 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 129.616 | 208.978 | |
| Regulering af udskudt skat | 3.055 | 2.574 | |
| | **132.671** | **211.552** | |

**Materielle anlægsaktiver** 5

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Indretning af lejede lokaler |
|---|---|---|
| Kostpris 1. januar 2019 | 172.654 | 489.570 |
| Tilgang | 0 | 20.521 |
| **Kostpris 31. december 2019** | **172.654** | **510.091** |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 | 149.325 | 406.478 |
| Årets afskrivninger | 6.604 | 15.474 |
| **Af- og nedskrivninger 31. december 2019** | **155.929** | **421.952** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019** | **16.725** | **88.139** |

**Finansielle anlægsaktiver** 6

| | Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | Lejedepositum og andre tilgodehavender |
|---|---|---|
| Kostpris 1. januar 2019 | 0 | 107.428 |
| **Kostpris 31. december 2019** | **0** | **107.428** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019** | **0** | **107.428** |

NOTER

| | Note |
|---|---|
| **Finansielle anlægsaktiver (fortsat)** | **6** |
| **Egenkapital** | **7** |

| | Selskabs-kapital | Overført overskud | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2019..... | 125.000 | -3.162.322 | -3.037.322 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 466.208 | 466.208 |
| **Egenkapital 31. december 2019.....** | **125.000** | **-2.696.114** | **-2.571.114** |

**Langfristede gældsforpligtelser** **8**

| | 31/12 2019 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2018 gæld i alt | Kortfristet del primo |
|---|---|---|---|---|---|
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 2.164.650 | 0 | 2.164.650 | 2.578.585 | 0 |
| | **2.164.650** | **0** | **2.164.650** | **2.578.585** | **0** |

**Eventualposter mv.** **9**

**Hæftelse i sambeskatningen**
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

**Forudsætning for fortsat drift** **10**
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 dette ikke er tilstrækkeligt er moderselskabet indstillet på at eftergive/konvertere gælden til kapital.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K & CO Bolig ApS for 2019 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.

## 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.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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

**Direkte omkostninger**
Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

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

**Personaleomkostninger**
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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.

**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**
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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt 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.

**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. Skyldig og tilgodehavende 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.

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**
Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.