

Kontor I Byen ApS

Vodroffsvej 61, 1. tv.

1900 Frederiksberg C

CVR-nr. 28854420

Årsrapport 2019/2020

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. november 2020

Marit Tøsse
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Kontor I Byen ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Kontor I Byen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. november 2020

Direktion

Marit Tøsse
Direktør

Allan Christiansen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kontor I Byen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kontor I Byen ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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. 30. juni 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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 for 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.
- * 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.

Næstved, den 30. november 2020

KVALITETSREVISION GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr. 36480254

Martin Bech Ø. Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34465

Kontor I Byen ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kontor I Byen ApS Vodroffsvej 61, 1. tv. 1900 Frederiksberg C
CVR-nr.	28854420
Stiftelsesdato	24. juni 2005
Regnskabsår	1. juli 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Marit Tøsse, Direktør Allan Christiansen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive kontorhotel samt yde kontorservice.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 udviser et resultat på kr. -252.847, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en balancesum på kr. 782.727, og en egenkapital på kr. 44.577.

Selskabets egenkapital er tabt og selskabet er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119. Ledelsen forventer at kapitalen kan reetableres ved egen drift i de kommende år

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Selskabet har primo 2020 overtaget nyt lejemål, hvilket var en betydelig udvidelse af selskabets aktiviteter, foretaget med henblik på at øge omsætning og indtjening væsentligt.

Da corona indtraf kort tid derefter, blev denne udvidelse kraftigt påvirket af mangel på nye, samt opsigelser af bestående kunder.

Allerede efter sommerferien er der imidlertid sket en stor forandring på markedet, som har betydet at selskabet forventer at den ønskede forøgelse træder tydelig igennem, i næste regnskabsår.

Selskabet har ikke haft mulighed for at søge hjælpepakker, da udvidelsen trods alt har udløst en stor stigning i omsætningen.

Ligeledes er selskabets omkostninger stabiliseret efter en del nødvendige investeringer i opstartsfasen af nyt kontorfællesskab.

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Kontor I Byen ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Kontor I Byen ApS for 2019/2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af elementer fra regnskabsklasse C .

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Kontor I Byen ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Kontor I Byen ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019/2020 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		140.608	305.901
Personaleomkostninger	1	-425.603	-277.896
Driftsresultat		-284.995	28.005
Andre finansielle indtægter	2	-590	2.810
Finansielle omkostninger	3	-37.938	-50.203
Resultat før skat		-323.523	-19.388
Skat af årets resultat		70.676	3.784
Årets resultat		-252.847	-15.604
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-252.847	-15.604
Resultatdisponering		-252.847	-15.604

Kontor I Byen ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Deposita		250.900	239.615
Finansielle anlægsaktiver		250.900	239.615
Anlægsaktiver		250.900	239.615
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		164.772	88.381
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.913	0
Udskudte skatteaktiver		73.778	3.102
Tilgodehavende selskabsskat		418	550
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		682	682
Andre tilgodehavender		35.224	34.182
Tilgodehavender		277.787	126.897
Andre værdipapirer og kapitalandele		77.999	150.530
Værdipapirer og kapitalandele		77.999	150.530
Likvide beholdninger		176.041	134.763
Omsætningsaktiver		531.827	412.190
Aktiver		782.727	651.805

Kontor I Byen ApS**Balance 30. juni 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-80.423	172.424
Egenkapital		44.577	297.424
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	80.647
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		25.382	25.382
Anden gæld, herunder skyldige skatter		146.493	26.877
Deposita		555.275	215.475
Kortfristede gældsforpligtelser		738.150	354.381
Gældsforpligtelser		738.150	354.381
Passiver		782.727	651.805
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Kontor I Byen ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	172.424	297.424
Årets resultat		-252.847	-252.847
Egenkapital 30. juni 2020	125.000	-80.423	44.577

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019/2020	2018/19
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	419.355	274.109
Pensioner	6.248	3.787
	<u>425.603</u>	<u>277.896</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	-590	2.810
	<u>-590</u>	<u>2.810</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.246	3.194
Andre finansielle omkostninger	36.692	47.009
	<u>37.938</u>	<u>50.203</u>

4. Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse har påbegyndt implementering af tiltag, der skal sikre balance mellem likviditetsbehovet og selskabets eksisterende kreditfaciliteter gennem en reduktion i vækstplanerne, investeringer og omkostninger, herunder selskabets aktiviteter. Disse tiltag har efter ledelsens opfattelse været effektive og forventes at give udslag i overskudsgivende drift i det kommende regnskabsår, grundet betydelige omkostningsreduktioner og øget udlejning af lokaler.

Regnskabet aflægges derfor under forudsætningen om fortsat drift.

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

For lejemålet på Frederiksberg alle 1-3/Smallegade 2/Howitxvej 1 er der stillet 557.375.00 kr. i bank garanti for depositum.

For tillæg til lejekontrakt på Frederiksberg alle 1-3 3. sal er der stillet 239.610.00 kr. i bank garanti for depositum..

Der er tegnet husleje kontrakt på Vodroffsvej 61, stuen med en løbetid på 16 måneder og en samlet forpligtelse på 160.533,33 kr.

Der er tegnet husleje kontrakt på Vodroffsvej 61, 1,tv med en løbetid på 6 måneder og en samlet forpligtelse på kr. 138.900,00 kr.

Der er tegnet husleje kontrakt på Falkoner alle 1-3 med en løbetid på 31 måneder og en samlet forpligtelse på 2.303.816,66 kr.

Der er tegnet husleje kontrakt på H.C. Ørstedesvej 50c med en løbetid på 11 måneder og en samlet forpligtelse på kr. 198.641,66 kr.