

Københavnerboliger.dk ApS
CVR-nr. 29179999
Erhvervsvej 15
2600 Glostrup

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2017

Dirigent



Navn: Søren Sandvig

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Københavnrboliger.dk ApS
Erhvervsvej 15
2600 Glostrup

CVR-nr.: 29179999

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Claus Juul Hansen
Søren Sandvig

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Københavnrboliger.dk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 01.03.2017

Direktion


Claus Juul Hansen


Søren Sandvig

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Københavnrboliger.dk ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Københavnrboliger.dk ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til anpartshaverne, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånene påregnes indfriet inkl. renter jævnt for omtalen i note 4 umiddelbart efter generalforsamlingen via modregning af udloddet udbytte.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 01.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Skov
statsautoriseret revisor

CVR nr. 53963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af selskabets ejendomsportefølje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 1.328 t.kr. hvilket anses for acceptabelt, under hensyntagen til at der i året er realiseret en regnskabsmæssig avance ved salg af ejendomme på 972 t.kr. og en positiv dagsværdregulering på 658 t.kr. Balancen udviser en aktivmasse på 8.955 t.kr. og en egenkapital på 5.848 t.kr.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et negativt resultat for 2016/17, som følge af bevist tomme lejemål der planlægges solgt.

Salg af ejendomme medfører et positivt likviditetsflow. Der er i 2016/17 og indtil regnskabsafslæggelsen solgt yderligere 1 ejendom, hvorfor ledelsen anser selskabets likviditet for tilstrækkelig til driften for 2016/17.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning (huslejeindtægter), dagsværdiregulering af investerings-ejendomme, ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet og der foretages fuld periodisering over lejeperioden.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrations omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af markedsprisen. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.



Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		56.102	312
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.622.500	1.105
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		8.395	(12)
Driftsresultat		1.686.997	1.405
Andre finansielle indtægter		508	1
Andre finansielle omkostninger		(180.774)	(379)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.506.731	1.027
Skat af ordinært resultat	1	(178.692)	(8)
Årets resultat		<u>1.328.039</u>	<u>1.019</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.500.000	0
Overført resultat		(1.171.961)	1.019
		<u>1.328.039</u>	<u>1.019</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		5.500.000	10.275
Materielle anlægsaktiver	2	<u>5.500.000</u>	<u>10.275</u>
Udskudt skat		0	14
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>0</u>	<u>14</u>
Anlægsaktiver		<u>5.500.000</u>	<u>10.289</u>
Andre tilgodehavender		161.695	3.128
Tilgodehavende selskabsskat		1.541	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	<u>446.236</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>609.472</u>	<u>3.128</u>
Likvide beholdninger	5	<u>2.838.545</u>	<u>4.041</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.448.017</u>	<u>7.169</u>
Aktiver		<u>8.948.017</u>	<u>17.458</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	250.000	250
Reserve for opskrivninger		493.644	0
Overført overskud eller underskud		2.496.249	4.162
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.500.000	0
Egenkapital		<u>5.739.893</u>	<u>4.412</u>
Udskudt skat		101.685	0
Hensatte forpligtelser		<u>101.685</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.384.658	6.587
Skyldig selskabsskat		63.382	3
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.448.040</u>	<u>6.590</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	96.800	3.943
Bankgæld		114.206	396
Skyldig selskabsskat		0	32
Anden gæld		447.393	2.085
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>658.399</u>	<u>6.456</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.106.439</u>	<u>13.046</u>
Passiver		<u>8.948.017</u>	<u>17.458</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	0	4.161.854	0	4.411.854
Værdireguleringer	0	493.644	0	0	493.644
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1.665.605)</u>	<u>2.500.000</u>	<u>834.395</u>
Egenkapital ultimo	<u>250.000</u>	<u>493.644</u>	<u>2.496.249</u>	<u>2.500.000</u>	<u>5.739.893</u>



Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	63.382	8
Ændring af udskudt skat	115.310	0
	<u>178.692</u>	<u>8</u>
		Investerings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		10.821.148
Afgange		(5.814.792)
Kostpris ultimo		<u>5.006.356</u>
Dagsværdireguleringer primo		(546.149)
Årets dagsværdireguleringer		650.000
Tilbageførsel ved afgange		389.793
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>493.644</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.500.000</u>
<p>Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af markedsprisen ud fra m2 prisen for tilsvarende boligejendomme i Bronshøj.</p> <p>Selskabet ejer 3 ejerlejligheder med samlet 192 m2 boligareal.</p> <p>Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.</p>		
		Udskudt skat kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		13.625
Afgange		(13.625)
Kostpris ultimo		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>

Noter

4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har ydet selskabets anpartshavere ulovlige lån på henholdsvis 240.472 kr. og 207.029 kr. Lånene er forrentet i overensstemmelse med lovgivningen med 10,05% i perioden 26.04.2016 – 28.02.2017. Beregnet rente for perioden udgør 39.754 kr. Lånene forventes indfriet inkl. renter umiddelbart efter generalforsamlingen ved modregning af udloddet udbytte.

5. Likvide beholdninger

Af likvide beholdninger er 2.634.741 kr. deponeret til brug for ekstraordinære indfrielse på realkreditlån.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
A-anparter	250	500,00	125.000
B-anparter	250	500,00	125.000
	<u>500</u>		<u>250.000</u>
	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3.943	96.800	2.384.658
Skyldig selskabsskat	0	0	63.382
	<u>3.943</u>	<u>96.800</u>	<u>2.448.040</u>
			<u>1.994.000</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme og likvide beholdninger.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2016: 5.500.000 kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte likvide beholdninger udgør pr. 30.09.2016: 2.634.741 kr.

Ejerpantebreve

Der er registreret et ejerpantebrev på selskabets ejendomme på nom. 4.500.000 kr. Ejerpantebrevet er deponeret hos selskabet.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeninger er der deponeret ejerpantebreve på nom. 129.000 kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2016: 5.500.000 kr.

9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af virksomhedskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Juul & Nielsen Holding A/S, Erhvervsvej 15, 2600 Glostrup

M3S Ejendomme A/S, Carl Jacobsens Vej 12, 2500 Valby