

Københavnnerboliger.dk ApS

Erhvervsvej 15
2600 Glostrup
CVR-nr. 29179999

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.03.2018

Dirigent

Navn: Søren Sandvig

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Københavnerboliger.dk ApS

Erhvervsvej 15

2600 Glostrup

CVR-nr.: 29179999

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

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 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28.02.2018

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 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til anpartshaverne, hvilket kan medføre ansvar for ledelsen. Lånene er indfriet inkl. renter jævnfør omtalen i note 4.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 28.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19689

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af selskabets ejendomsportefølje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 736 t.kr. hvilket anses for acceptabelt, under hensyntagen til at der i året er realiseret en regnskabsmæssig avance ved salg af en ejendom på 5 t.kr. samt en positiv dagsværdiregulering på 795 t.kr. Balancen udviser en aktivmasse på 4.712 t.kr. og en egenkapital på 2.976 t.kr.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2017/18, da selskabets ejendomme vurderes at ville være steget i værdi siden 30.09.2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		112.085	55
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		800.000	1.623
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		286	8
Driftsresultat		912.371	1.686
Andre finansielle indtægter		70.265	1
Andre finansielle omkostninger		(58.702)	(181)
Resultat før skat		923.934	1.506
Skat af årets resultat	1	(188.228)	(178)
Årets resultat		735.706	1.328
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.500
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.000.000	0
Overført til øvrige lovpligtige reserver		468.880	0
Overført resultat		(733.174)	(1.172)
		735.706	1.328

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		3.820.000	5.500
Materielle anlægsaktiver	2	<u>3.820.000</u>	<u>5.500</u>
 Anlægsaktiver		 <u>3.820.000</u>	 <u>5.500</u>
 Andre tilgodehavender		19.575	160
Tilgodehavende selskabsskat		0	2
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	0	446
Tilgodehavender		<u>19.575</u>	<u>608</u>
 Likvide beholdninger	4	 <u>872.185</u>	 <u>2.839</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>891.760</u>	 <u>3.447</u>
 Aktiver		 <u>4.711.760</u>	 <u>8.947</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17 kr.</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	250.000	250
Øvrige lovpligtige reserver		962.524	494
Overført overskud eller underskud		1.763.075	2.496
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.500
Egenkapital		<u>2.975.599</u>	<u>5.740</u>
Udskudt skat		205.367	102
Hensatte forpligtelser		<u>205.367</u>	<u>102</u>
Gæld til realkreditinstitutter		439.560	2.385
Skyldig selskabsskat		80.546	63
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>520.106</u>	<u>2.448</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.993	97
Bankgæld		0	114
Skyldig selskabsskat		58.298	0
Anden gæld		948.397	446
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.010.688</u>	<u>657</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.530.794</u>	<u>3.105</u>
Passiver		<u>4.711.760</u>	<u>8.947</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige lovpligtige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	250.000	493.644	2.496.249	2.500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.500.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	0
Årets resultat	0	468.880	266.826	0
Egenkapital ultimo	250.000	962.524	1.763.075	0

	I alt kr.
Egenkapital primo	5.739.893
Udbetalt ordinært udbytte	(2.500.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(1.000.000)
Årets resultat	735.706
Egenkapital ultimo	2.975.599

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	84.546	63
Ændring af udskudt skat	103.682	115
	188.228	178
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.006.356
Afgange		(2.148.880)
Kostpris ultimo		2.857.476
Opskrivninger primo		493.644
Årets opskrivninger		795.000
Tilbageførsel ved afgang		(326.120)
Opskrivninger ultimo		962.524
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.820.000

Investerings ejendomme er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af markedsprisen ud fra m2 prisen for tilsvarende boligejendomme i Brønshøj.

Selskabet ejer 2 ejerlejligheder med 120 m2 boligareal som er fuldt udlejet.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3. 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 56.460 kr. Lånene er indfriet inkl. renter den 1. marts 2017.

4. Likvide beholdninger

Af likvide beholdninger er 109.741 kr. deponeret i forbindelse med en ejendomshandel.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
A-Anparter	250	500	125.000
B-Anparter	250	500	125.000
	500		250.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.993	97	439.560	423.000
Skyldig selskabsskat	0	0	80.546	0
	3.993	97	520.106	423.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme og likvide beholdninger.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2017: 3.820.000 kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte likvide beholdninger udgør pr. 30.09.2017: 109.741 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. 84.000 kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2017: 3.820.000 kr.

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), ejendomsudgifter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af markedsprisen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 i form af prioritetsgæld 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.