

Københavnnerboliger.dk

ApS

Erhvervsvej 15

2600 Glostrup

CVR-nr. 29179999

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2019

Dirigent

Navn: Søren Sandvig

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Københavnerboliger.dk ApS

Erhvervsvej 15

2600 Glostrup

CVR-nr.: 29179999

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Direktion

Søren Sandvig

Claus Juul Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28.02.2019

Direktion

Søren Sandvig

Claus Juul Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Københavnrboliger.dk ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Københavnrboliger.dk ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 28.02.2019

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 16 t.kr. hvilket anses for acceptabelt. Balancen udviser en aktivmasse på 4.020 t.kr. og en egenkapital på 2.991 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		38.953	112
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	800
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		1.178	0
Driftsresultat		40.131	912
Andre finansielle indtægter		0	71
Andre finansielle omkostninger		(18.951)	(58)
Resultat før skat		21.180	925
Skat af årets resultat	1	(5.528)	(189)
Årets resultat		15.652	736
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	1.000
Overført til øvrige lovpligtige reserver		0	469
Overført resultat		15.652	(733)
		15.652	736

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		3.820.000	3.820
Materielle anlægsaktiver	2	<u>3.820.000</u>	<u>3.820</u>
Anlægsaktiver		<u>3.820.000</u>	<u>3.820</u>
Andre tilgodehavender		16.800	21
Tilgodehavende selskabsskat		3.544	0
Tilgodehavender		<u>20.344</u>	<u>21</u>
Likvide beholdninger	3	<u>179.376</u>	<u>872</u>
Omsætningsaktiver		<u>199.720</u>	<u>893</u>
Aktiver		<u>4.019.720</u>	<u>4.713</u>

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	250.000	250
Øvrige lovpligtige reserver		962.524	963
Overført overskud eller underskud		<u>1.778.727</u>	<u>1.763</u>
Egenkapital		<u>2.991.251</u>	<u>2.976</u>
Udskudt skat		<u>205.439</u>	<u>205</u>
Hensatte forpligtelser		<u>205.439</u>	<u>205</u>
Gæld til realkreditinstitutter		434.365	440
Skyldig selskabsskat		<u>0</u>	<u>81</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>434.365</u>	<u>521</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	4.017	4
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.375	36
Skyldig selskabsskat		81.718	58
Anden gæld		<u>283.555</u>	<u>913</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>388.665</u>	<u>1.011</u>
Gældsforpligtelser		<u>823.030</u>	<u>1.532</u>
Passiver		<u>4.019.720</u>	<u>4.713</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige lovpligtige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	962.524	1.763.075	2.975.599
Årets resultat	0	0	15.652	15.652
Egenkapital ultimo	250.000	962.524	1.778.727	2.991.251

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	5.456	85
Ændring af udskudt skat	72	104
	5.528	189
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.857.476
Kostpris ultimo		2.857.476
Opskrivninger primo		962.524
Opskrivninger ultimo		962.524
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.820.000

Investeringsejendomme 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. Vurderinger er modtaget i oktober 2017 og februar 2018.

3. Likvide beholdninger

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

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
A-Anparter	250	500	125.000
B-Anparter	250	500	125.000
	500		250.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.017	4	434.365	411.463
	4.017	4	434.365	411.463

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme og likvide beholdninger.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 30.09.2018: 3.820.000 kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte likvide beholdninger udgør pr. 30.09.2018: 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. 30.09.2018: 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.

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 omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af markedsprisen.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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