



Københavnnerboliger.dk ApS

Erhvervsvej 15
2600 Glostrup
CVR-nr. 29179999

Årsrapport 01.10.2018 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.04.2020

Torben Thomasen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2018/19 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2019 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Københavnrboliger.dk ApS

Erhvervsvej 15

2600 Glostrup

CVR-nr.: 29179999

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.10.2018 - 31.12.2019

Direktion

Claus Juul Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegnng

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 02.04.2020

Direktion

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 01.10.2018 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 31.12.2019 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.

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 02.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Torben Skov

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19689

Jacob Medard Frederiksen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44110

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af selskabets ejendomsportefølje.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 384 t.kr. hvilket anses for acceptabelt. Balancen udviser en aktivmasse på 4.535 t.kr. og en egenkapital på 1.875 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne.

Resultatopgørelse for 2018/19

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|--|------|-----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (13.427) | 38.953 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 525.000 | 0 |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | 0 | 1.178 |
| Driftsresultat | | 511.573 | 40.131 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 552 |
| Andre finansielle omkostninger | | (18.834) | (19.503) |
| Resultat før skat | | 492.739 | 21.180 |
| Skat af årets resultat | 1 | (108.561) | (5.528) |
| Årets resultat | | 384.178 | 15.652 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret | | 1.500.000 | 0 |
| Overført resultat | | (1.115.822) | 15.652 |
| Resultatdisponering | | 384.178 | 15.652 |

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 4.345.000 | 3.820.000 |
| Materielle aktiver | 2 | 4.345.000 | 3.820.000 |
| Anlægsaktiver | | 4.345.000 | 3.820.000 |
| Andre tilgodehavender | | 13.489 | 16.800 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 24.849 | 0 |
| Tilgodehavender | | 38.338 | 16.800 |
| Likvide beholdninger | 3 | 151.211 | 179.376 |
| Omsætningsaktiver | | 189.549 | 196.176 |
| Aktiver | | 4.534.549 | 4.016.176 |

Passiver

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 250.000 | 250.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 1.625.429 | 2.741.251 |
| Egenkapital | | 1.875.429 | 2.991.251 |
| Udskudt skat | | 314.000 | 205.439 |
| Hensatte forpligtelser | | 314.000 | 205.439 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.917.281 | 434.365 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.917.281 | 434.365 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 24.244 | 4.017 |
| Bankgæld | | 98.387 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 38.781 | 20.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 230.527 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 78.174 |
| Anden gæld | | 35.900 | 282.930 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 427.839 | 385.121 |
| Gældsforpligtelser | | 2.345.120 | 819.486 |
| Passiver | | 4.534.549 | 4.016.176 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 250.000 | 2.741.251 | 2.991.251 |
| Udbetalt ekstraordinært udbytte | 0 | (1.500.000) | (1.500.000) |
| Årets resultat | 0 | 384.178 | 384.178 |
| Egenkapital ultimo | 250.000 | 1.625.429 | 1.875.429 |

Noter

1 Skat af årets resultat

| | 2018/19 | 2017/18 |
|-------------------------|----------------|--------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 0 | 5.456 |
| Ændring af udskudt skat | 108.561 | 72 |
| | 108.561 | 5.528 |

2 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme |
|-------------------------------------|----------------------------|
| | kr. |
| Kostpris primo | 2.857.476 |
| Kostpris ultimo | 2.857.476 |
| Dagsværdireguleringer primo | 962.524 |
| Årets dagsværdireguleringer | 525.000 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 1.487.524 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 4.345.000 |

Selskabet besidder pr. 31. december 2019 to lejligheder i Brønshøj, der udlejes til eksterne lejere.

Lejlighederne er fuldt udlejet pr. balance dagen og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 36.208 kr./m² (2018: 31.833 kr./m²)

3 Likvide beholdninger

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

4 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr. | Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr. | Restgæld efter 5 år 2018/19 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 24.244 | 4.017 | 1.917.281 | 1.862.130 |
| | 24.244 | 4.017 | 1.917.281 | 1.862.130 |

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juul & Nielsen Construction Group A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

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. 30.09.2019: 4.345.000 kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte likvide beholdninger udgør pr. 30.09.2019: 109.741 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.

Manglende sammenlignelighed

Selskabets regnskabsår er omlagt til 31. december 2019 og udgør 15 måneder i omlægningsåret fra perioden 1. oktober 2018 - 31. december 2019. Regnskabsåret er omlagt for at følge moderselskabets regnskabsår.

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

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede, 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 på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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