

ACCOUNTA

Københavns Ejendoms kontor ApS

Årsrapport 1. januar - 31. december 2016

CVR.Nr. 33 77 95 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2017

Jesper Egefeld Schimming

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Københavns Ejendoms kontor ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 31. maj 2017

Direktion:

Henrik Egefild Schimming
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Københavns Ejendoms kontor ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Københavns Ejendoms kontor ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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

Vort 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 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 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.

Fortsættes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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 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 konklusion 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.

Næstved, den 31. maj 2017

Accounta
statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Ivan Kjeldsen
statsautoriseret revisor

CVR.Nr. 30 61 37 91

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Københavns Ejendoms kontor ApS Høffdingsvej 34 2500 Valby
	CVR.Nr.: 33 77 95 26
	Hjemsted: Valby
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Aktivitet	Selskabets hovedaktivitet er administration , samt investering i fast ejendom.
Direktion	Henrik Egefeld Schimming
Revisorforbindelse	Accounta statsautoriseret revisionsanpartsselskab Slagelsevej 25A 4700 Næstved

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabpraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske levetid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked, Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Den anvendte model til opgørelse af dagsværdien tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen, hvor der tages hensyn til aktuelle og forventede lejeindtægter, driftsomkostninger på ejendommen samt vedligeholdelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Materielle anlægsaktiver, fortsat

Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom, under hensyn til beliggenhed, den pågældende ejendomstype samt udviklingen i markedsforholdene.

Andre anlæg, driftsmaterile og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages afskrivninger over den forventede økonomiske levetid, som er vurderet til 5 år.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Kr.	Kr.
Bruttoresultat	2.724.809	2.603.633
1 Personalemkostninger	-572.774	-109.313
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.022.849
2 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-984.723</u>	<u>-644.114</u>
Resultat af ordinær primær drift	1.167.312	3.873.055
Finansielle indtægter	0	0
3 Finansielle omkostninger	<u>-571.791</u>	<u>-1.282.103</u>
Ordinært resultat før skat	595.521	2.590.952
4 Skat af årets resultat	<u>-131.015</u>	<u>-527.442</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>464.506</u>	<u>2.063.510</u>

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>464.506</u>	<u>2.063.510</u>
Disponeret i alt	<u>464.506</u>	<u>2.063.510</u>

Balance pr. 31. december - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
2 Goodwill	1.925.000	2.625.000
2 Grunde og bygninger	2.175.000	6.075.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	910.055	194.778
	5.010.055	8.894.778
Materielle anlægsaktiver		
Deposita	606.689	589.019
	606.689	589.019
Finansielle anlægsaktiver		
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
	5.616.744	9.483.797
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	610.939	1.418.675
Andre tilgodehavender	5.717.368	3.368.351
	6.328.307	4.787.026
Tilgodehavender i alt		
Andre værdipapirer og kapitalandele	23.095	0
	23.095	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		
Likvide beholdninger	52.976	144.138
	52.976	144.138
Likvide beholdninger i alt		
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		
	6.404.378	4.931.164
AKTIVER I ALT		
	12.021.122	14.414.961

Balance pr. 31. december - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
	Kr.	Kr.
P A S S I V E R		
EGENKAPITAL		
5 Selskabskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	3.278.069	2.813.563
	3.358.069	2.893.563
HENSATTE FORPLIGTELSE		
4 Udskudt skat	69.116	458.451
	69.116	458.451
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til kreditinstitutter	4.642.863	7.309.909
Anden gæld	500.000	500.000
Deposita	122.540	115.440
	5.265.403	7.925.349
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	287.000	287.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	864.713	299.902
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.107.719
4 Selskabsskat	111.601	111.601
Skyldigt sambeskatningsbidrag	520.350	0
Anden gæld	1.544.870	331.376
	3.328.534	3.137.598
	8.593.937	11.062.947
P A S S I V E R I A L T		
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	12.021.122	14.414.961

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	565.696	108.021
Andre omkostninger til social sikring	7.078	1.292
	<u>572.774</u>	<u>109.313</u>

2. Immaterielle og materielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u>	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	3.500.000	4.052.151	343.520
Afgang	0	-2.687.805	0
Tilgang	0	0	1.000.000
Kostpris 31. december 2016	<u>3.500.000</u>	<u>1.364.346</u>	<u>1.343.520</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger 1. januar 2016	875.000	0	148.742
Årets afskrivninger	700.000	0	284.723
Akkumulerede af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>1.575.000</u>	<u>0</u>	<u>433.465</u>
Akkumulerede værdireguleringer 1. januar 2016	0	2.022.849	0
Akkumulerede værdireguleringer på årets afgang	0	-1.212.195	0
Årets værdireguleringer	0	0	0
Akkumulerede værdireguleringer 31. december 2016	<u>0</u>	<u>810.654</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2016	<u>1.925.000</u>	<u>2.175.000</u>	<u>910.055</u>

3. Finansielle omkostninger

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Heraf renteomkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>88.374</u>

Noter, fortsat

4. Selskabsskat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktuel skat af årets resultat	520.350	111.601
Ændring i udskudt skat	<u>-389.335</u>	<u>415.841</u>
Skat af årets resultat	<u>131.015</u>	<u>527.442</u>

5. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I ALT
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	2.813.563	0	2.893.563
Forslag til resultatdisponering		464.506	0	464.506
Egenkapital 31. december 2016	<u>80.000</u>	<u>3.278.069</u>	<u>0</u>	<u>3.358.069</u>

Der er de seneste 5 år ikke sket ændringer i anpartskapitalen.

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med øvrige koncernselskaber. Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for skat af koncernes sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. 1.520 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.175 tkr.