

ACCOUNTA

Københavns Ejendoms kontor ApS

Årsrapport 1. januar - 31. december 2015

CVR.Nr. 33 77 95 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2016

---

Jesper Egefeld Schimming

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	3
<b>Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 17. juni 2016

### **Direktion:**

Henrik Egefald Schimming  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

### **Til kapitalejeren i Københavns Ejendoms kontor ApS**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Københavns Ejendoms kontor ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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.

Omgangen 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.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 17. juni 2016

*Accounta*  
*statsautoriseret revisionsanpartsselskab*

Ivan Kjeldsen  
statsautoriseret revisor

## 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 2015 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>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
<b>Bruttoresultat</b>	2.603.633	598.056
1 Personalemkostninger	-109.313	0
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.022.849	0
2 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-644.114</u>	<u>-319.114</u>
Resultat af ordinær primær drift	3.873.055	278.942
3 Finansielle omkostninger	<u>-1.282.103</u>	<u>-168.952</u>
Ordinært resultat før skat	2.590.952	109.990
4 Skat af årets resultat	<u>-527.442</u>	<u>-26.918</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>2.063.510</u></b>	<b><u>83.072</u></b>

## Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>2.063.510</u>	<u>83.072</u>
Disponeret i alt	<b><u>2.063.510</u></b>	<b><u>83.072</u></b>

## Balance pr. 31. december - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2 Goodwill	2.625.000	3.325.000
2 Grunde og bygninger	6.075.000	764.346
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	194.778	2.138.892
	<b>8.894.778</b>	<b>6.228.238</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Deposita	589.019	458.609
	<b>589.019</b>	<b>458.609</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		
	<b>9.483.797</b>	<b>6.686.847</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.418.675	514.209
Andre tilgodehavender	3.368.351	0
	<b>4.787.026</b>	<b>514.209</b>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		
Likvide beholdninger	144.138	27.303
	<b>144.138</b>	<b>27.303</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		
	<b>4.931.164</b>	<b>541.512</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		
	<b>14.414.961</b>	<b>7.228.359</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		

## Balance pr. 31. december - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
<b>P A S S I V E R</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
5 Selskabskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	2.813.563	750.053
	<b>2.893.563</b>	<b>830.053</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
4 Udskudt skat	458.451	42.610
	<b>458.451</b>	<b>42.610</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>		
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Gæld til kreditinstitutter	7.309.909	4.376.504
Anden gæld	500.000	0
Deposita	115.440	1.200.000
	<b>7.925.349</b>	<b>5.576.504</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	287.000	262.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	299.902	86.937
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.107.719	278.890
4 Selskabsskat	111.601	0
Anden gæld	331.376	151.365
	<b>3.137.598</b>	<b>779.192</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		
	<b>11.062.947</b>	<b>6.355.696</b>
<b>P A S S I V E R I A L T</b>		
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	<b>14.414.961</b>	<b>7.228.359</b>

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	108.021	0
Andre omkostninger til social sikring	1.292	0
	<u>109.313</u>	<u>0</u>

## 2. Immaterielle og materielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u>	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	3.500.000	764.346	2.343.520
Afgang	0	0	
Tilgang	0	3.287.805	-2.000.000
Kostpris 31. december 2015	<u>3.500.000</u>	<u>4.052.151</u>	<u>343.520</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger 1. januar 2015	175.000	0	204.628
Akkumulerede afskrivninger på årets afgang	0	0	-100.000
Årets afskrivninger	700.000	0	44.114
Akkumulerede af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>875.000</u>	<u>0</u>	<u>148.742</u>
Akkumulerede værdireguleringer 1. januar 2015	0	0	0
Årets værdireguleringer	0	2.022.849	0
Akkumulerede af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>2.022.849</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2015	<u>2.625.000</u>	<u>6.075.000</u>	<u>194.778</u>

## 3. Finansielle omkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Heraf renteomkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>88.374</u>	<u>41.852</u>

## Noter, fortsat

### 4. Selskabsskat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktuel skat af årets resultat	111.601	0
Ændring i udskudt skat	<u>415.841</u>	<u>26.918</u>
Skat af årets resultat	<u>527.442</u>	<u>26.918</u>

### 5. Egenkapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	750.053	0	830.053
Forslag til resultatdisponering		<u>2.063.510</u>	0	<u>2.063.510</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>2.813.563</u>	<u>0</u>	<u>2.893.563</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.