

Hovedstadens Bolig ApS

Trørødlund 20, Trødrød, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 34 45 29 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2019.

Tim Rix-Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Hovedstadens Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 3. juni 2019

Direktion

Tim Rix-Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Hovedstadens Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hovedstadens Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. juni 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug
statsautoriseret revisor
mne33683

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hovedstadens Bolig ApS Trørødlund 20 Trødrød 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 34 45 29 70
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Tim Rix-Møller
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet Bos ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 537.034 kr. mod 478.758 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 486.046 kr. mod 787.165 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hovedstadens Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hovedstadens Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	537.034	478.758
Værdiregulering af investeringsejendomme	190.848	675.106
Driftsresultat	727.882	1.153.864
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17.395	15.339
1 Øvrige finansielle omkostninger	-122.146	-159.758
Resultat før skat	623.131	1.009.445
Skat af årets resultat	-137.085	-222.280
Årets resultat	486.046	787.165
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	486.046	787.165
Disponeret i alt	486.046	787.165

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>9.616.844</u>	<u>9.425.996</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.616.844</u>	<u>9.425.996</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.616.844</u>	<u>9.425.996</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	392.652	433.657
	Andre tilgodehavender	2.896	6.501
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.582</u>	<u>5.468</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>405.130</u>	<u>445.626</u>
	Likvide beholdninger	<u>172.508</u>	<u>3.666</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>577.638</u>	<u>449.292</u>
	Aktiver i alt	<u>10.194.482</u>	<u>9.875.288</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.001	80.001
4	Overført resultat	3.908.115	3.422.070
	Egenkapital i alt	<u>3.988.116</u>	<u>3.502.071</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.098.373	971.541
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.098.373</u>	<u>971.541</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.085.975	4.179.636
	Deposita	129.621	119.936
	Anden gæld	672.501	945.233
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.888.097</u>	<u>5.244.805</u>
5	Gældsforpligtelser	159.074	129.005
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.072
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.483	11.850
	Selskabsskat	10.252	0
	Anden gæld	32.087	14.944
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>219.896</u>	<u>156.871</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.107.993</u>	<u>5.401.676</u>
	Passiver i alt	<u>10.194.482</u>	<u>9.875.288</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	122.146	159.758
	<u>122.146</u>	<u>159.758</u>
 2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	4.978.653	4.978.653
Kostpris 31. december 2018	<u>4.978.653</u>	<u>4.978.653</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	4.447.343	3.772.237
Årets regulering til dagsværdi	190.848	675.106
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>4.638.191</u>	<u>4.447.343</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>9.616.844</u>	<u>9.425.996</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,00
Højeste afkastprocent	6,25
Laveste afkastprocent	5,50

Noter

	31/12 2018	31/12 2017		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2018	80.001	80.001		
	80.001	80.001		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	3.422.069	2.634.905		
Årets overførte overskud eller underskud	486.046	787.165		
	3.908.115	3.422.070		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	95.998	3.804.648	4.181.974	4.275.022
Deposita	0	129.621	129.621	119.936
Anden gæld	63.076	387.042	672.501	978.853
	159.074	4.321.311	4.984.096	5.373.811

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.579 t.kr., er der givet pant i ejendommen Søborg Hovedgade 7, 2870 Dyssegård, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.321 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpantebrevene nom. 1.840 t.kr. vedrørende ejendommen Gladsaxevej 87, 2860 Søborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.275 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebreve på i alt 23 t.kr. vedrørende ejendommen Søborg Hovedgade 94, st. th., 2860 Søborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.020 t.kr.

Noter

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Bos ApS, CVR-nr. 12 31 85 88 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.