

# Hovedstadens Bolig ApS

Trørødlund 20, Trødrød, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 34 45 29 70

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2017.

---

Tim Rix-Møller  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 2. juni 2017

### **Direktion**

Tim Rix-Møller

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Hovedstadens Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Hovedstadens Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2. juni 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Stefan Christiansen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Hovedstadens Bolig ApS Trørødlund 20 Trødrød 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 34 45 29 70
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Tim Rix-Møller
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Modervirksomhed</b>	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 290.326 kr. mod 22.491 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 590.476 kr. mod 225.740 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.

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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn til vicevært.

### **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 sambeskatte 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. Ejendommene 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

Investeringsejendomme 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 og kontantbeholdninger.

### 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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>290.326</b>	<b>22.491</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	596.987	277.821
1 Personaleomkostninger	-5.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>882.313</b>	<b>300.312</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-125.038	-77.442
<b>Resultat før skat</b>	<b>757.275</b>	<b>222.870</b>
Skat af årets resultat	-166.799	2.870
<b>Årets resultat</b>	<b>590.476</b>	<b>225.740</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	590.476	225.740
<b>Disponeret i alt</b>	<b>590.476</b>	<b>225.740</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>8.750.890</u>	<u>5.838.443</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.750.890</u>	<u>5.838.443</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.750.890</u></b>	<b><u>5.838.443</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	24.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	423.786	0
	Andre tilgodehavender	625	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.583</u>	<u>4.941</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>430.994</u>	<u>28.941</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.596</u>	<u>459</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>432.590</u></b>	<b><u>29.400</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.183.480</u></b>	<b><u>5.867.843</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.001	80.001
5	Overført resultat	2.634.905	2.044.429
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.714.906</u></b>	<b><u>2.124.430</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	749.260	582.461
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>749.260</u></b>	<b><u>582.461</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.272.435	1.980.000
	Deposita	243.658	101.700
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.052.752
	Anden gæld	978.853	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.494.946</u>	<u>3.134.452</u>
6	Gældsforpligtelser	127.041	0
	Gæld til pengeinstitutter	2.850	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.533	26.500
	Anden gæld	73.944	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>224.368</u>	<u>26.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.719.314</u></b>	<b><u>3.160.952</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.183.480</u></b>	<b><u>5.867.843</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<b>5.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.365	43.239
Andre finansielle omkostninger	<u>111.673</u>	<u>34.203</u>
	<b>125.038</b>	<b>77.442</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	2.647.733	2.663.193
Tilgang i årets løb	<u>2.330.920</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>4.978.653</b>	<b>2.663.193</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	3.175.250	2.897.429
Årets regulering til dagsværdi	<u>596.987</u>	<u>277.821</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>3.772.237</b>	<b>3.175.250</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>8.750.890</b>	<b>5.838.443</b>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

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	6,33
Højeste afkastprocent	6,50
Laveste afkastprocent	6,00

**Noter**

	31/12 2016	31/12 2015		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2016	80.001	80.001		
	<b>80.001</b>	<b>80.001</b>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2016	2.044.429	1.818.689		
Årets overførte overskud eller underskud	590.476	225.740		
	<b>2.634.905</b>	<b>2.044.429</b>		
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	95.022	3.966.868	4.367.457	1.980.000
Deposita	0	0	243.658	101.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.052.752
Anden gæld	32.019	833.947	1.010.872	0
	<b>127.041</b>	<b>4.800.815</b>	<b>5.621.987</b>	<b>3.134.452</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.648 t.kr., er der givet pant i ejendommen Søborg Hovedgade 7, 2870 Dyssegård, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.010 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 2016 udgør 2.791 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 2016 udgør 950 t.kr.

## Noter

---

### 8. 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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