

Hovedstadens Bolig ApS

Trørødlund 20, Trødrød, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 34 45 29 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2023.

Tim Rix-Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 6. juli 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Aabyhøj, den 6. juli 2023

RSM Danmark

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	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
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 413.181 kr. mod 235.439 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 488.223 kr. mod 521.837 kr. sidste år.

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.

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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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.

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 mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 er fastsat af en ekstern valuar 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

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	413.181	235.439
Værdiregulering af investeringsejendomme	439.617	622.629
1 Personaleomkostninger	<u>-101.739</u>	<u>-98.130</u>
Driftsresultat	751.059	759.938
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-125.133</u>	<u>-90.913</u>
Resultat før skat	625.926	669.025
3 Skat af årets resultat	<u>-137.703</u>	<u>-147.188</u>
Årets resultat	488.223	521.837
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>488.223</u>	<u>521.837</u>
Disponeret i alt	488.223	521.837

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>11.113.000</u>	<u>10.673.384</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.113.000</u>	<u>10.673.384</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.113.000</u>	<u>10.673.384</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	670.493	478.233
	Andre tilgodehavender	3.498	22.254
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.730</u>	<u>11.399</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>685.721</u>	<u>511.886</u>
	Likvide beholdninger	<u>20.293</u>	<u>49.124</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>706.014</u>	<u>561.010</u>
	Aktiver i alt	<u>11.819.014</u>	<u>11.234.394</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.001	80.001
Overført resultat	5.596.985	5.108.762
Egenkapital i alt	5.676.986	5.188.763
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.499.665	1.373.473
Hensatte forpligtelser i alt	1.499.665	1.373.473
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.201.795	2.316.753
Gæld til pengeinstitutter	1.364.955	1.487.295
Deposita	207.764	234.757
Anden gæld	73.354	193.698
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.847.868	4.232.503
5 Kortfristet del af langfristet gæld	207.812	162.945
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.558	55.307
Gæld til tilknyttede virksomheder	309.435	88.079
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	11.511	0
Anden gæld	225.179	133.324
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	794.495	439.655
Gældsforpligtelser i alt	4.642.363	4.672.158
Passiver i alt	11.819.014	11.234.394
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.001	5.108.762	5.188.763
Årets overførte overskud eller underskud	0	488.223	488.223
	80.001	5.596.985	5.676.986

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	100.982	97.373
Andre omkostninger til social sikring	757	757
	101.739	98.130
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.356	1.523
Andre finansielle omkostninger	118.777	89.390
	125.133	90.913
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	11.511	0
Årets regulering af udskudt skat	126.192	147.188
	137.703	147.188
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	4.978.653	4.978.653
Kostpris 31. december 2022	4.978.653	4.978.653
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	5.694.730	5.072.102
Årets regulering til dagsværdi	439.617	622.629
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	6.134.347	5.694.731
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	11.113.000	10.673.384

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliseret driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets ejendomme jf. nedenfor. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, type (bolig, kontor, butik mv.), alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Der er anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Beliggenhed	Type	Afkastkrav %
Søborg	Bolig / Erhverv	6,00%
Gladsaxe	Erhverv	5,50%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 883 t.kr.

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.320.664	118.869	2.201.795	1.828.292
Gæld til pengeinstitutter	1.425.955	61.000	1.364.955	1.121.000
Deposita	207.764	0	207.764	207.764
Anden gæld	101.297	27.943	73.354	0
	4.055.680	207.812	3.847.868	3.157.056

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.320 t.kr., er der givet pant i ejendommen Søborg Hovedgade 7, 2870 Dyssegård, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.600 t.kr.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld, 1.426 t.kr. er tinglyst ejerpantebreve nom. 1.840 t.kr. vedrørende ejendommen Gladsaxevej 87, 2860 Søborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør 4.380 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 2022 udgør 1.133 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er part i verserende sag mod tidligere lejer, hvor selskabet har stævnet lejer for manglende betaling af lejeindtægter 343 tkr. Tidligere lejere har gjort modkrav på 590 tkr. mod selskabet for tabt erhvervsindkomst. Selskabet har vundet sagen i byretten, men tidligere lejer har anket sagen til landsretten. Selskabet forventer at landsretten vil stedfæste byrettens afgørelse.

Sambeskatning

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.