

Husumvej 83 Brønshøj ApS

Rugmarken 27, 3520 Farum

CVR-nr. 35 86 03 55

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2020.

Gitte Holmberg Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Husumvej 83 Brønshøj 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 16. marts 2020

Direktion

Gitte Holmberg Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Husumvej 83 Brønshøj ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Husumvej 83 Brønshøj ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 16. marts 2020

PKF Munkebo Vindelev

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen

Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet	Husumvej 83 Brønshøj ApS Rugmarken 27 3520 Farum
	CVR-nr.: 35 86 03 55
	Stiftet: 27. maj 2014
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
	6. regnskabsår
Direktion	Gitte Holmberg Madsen
Revisor	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Nykredit, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V
Modervirksomhed	COCO Invest, Birkerød ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 301 t.kr. mod -28 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Husumvej 83 Brønshøj 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 vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

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 ejendommenes 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 ejendommenes 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".

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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 Husumvej 83 Brønshøj ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	207.425	131.782
Dagsværdiregulering af gæld	341.543	0
Øvrige finansielle omkostninger	-163.289	-168.130
Resultat før skat	385.679	-36.348
1 Skat af årets resultat	-84.835	7.991
Årets resultat	300.844	-28.357
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	300.844	0
Disponeret fra overført resultat	0	-28.357
Disponeret i alt	300.844	-28.357

Balance 30. september

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>3.420.000</u>	<u>3.078.457</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.420.000</u>	<u>3.078.457</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.420.000</u>	<u>3.078.457</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.829	30.000
6	Udskudte skatteaktiver	0	17.525
3	Tilgodehavende selskabsskat	1.000	1.000
	Andre tilgodehavender	<u>43.053</u>	<u>38.184</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>51.882</u>	<u>86.709</u>
	Likvide beholdninger	<u>83.583</u>	<u>9.788</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>135.465</u>	<u>96.497</u>
	Aktiver i alt	<u>3.555.465</u>	<u>3.174.954</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	299.249	-1.595
	Egenkapital i alt	<u>349.249</u>	<u>48.405</u>
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	75.139	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>75.139</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til pengeinstitutter	2.040.663	2.109.354
7	Deposita	69.000	66.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.109.663</u>	<u>2.175.354</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	67.700	63.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.738	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	798.413	751.906
	Anden gæld	106.563	135.989
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.021.414</u>	<u>951.195</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.131.077</u>	<u>3.126.549</u>
	Passiver i alt	<u>3.555.465</u>	<u>3.174.954</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	638	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>84.197</u>	<u>-7.991</u>
	<u>84.835</u>	<u>-7.991</u>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>3.078.457</u>	<u>3.078.457</u>
Kostpris ultimo	<u>3.078.457</u>	<u>3.078.457</u>
Regulering til dagsværdi primo	0	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>341.543</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>341.543</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.420.000</u>	<u>3.078.457</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 for boligejendomme lagt til grund: 5,5 %

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
3. Tilgodehavende selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat primo	1.000	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>1.000</u>
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.595	26.762
Årets overførte overskud eller underskud	<u>300.844</u>	<u>-28.357</u>
	<u>299.249</u>	<u>-1.595</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	-17.525	-9.534
Udskudt skat af årets resultat	84.197	-7.991
Regulering udskudt skat, tidl. år	<u>8.467</u>	<u>0</u>
	<u>75.139</u>	<u>-17.525</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Investeringsejendomme	75.139	0
Fremført underskud fra tidligere år	<u>0</u>	<u>-17.525</u>
	<u>75.139</u>	<u>-17.525</u>

Noter

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	2.108.363	67.700	2.040.663	1.722.321
Deposita	69.000	0	69.000	69.000
	2.177.363	67.700	2.109.663	1.791.321

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.108 t.kr., er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 3.420 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med COCO Invest, Birkerød ApS, CVR-
nr. 32 29 42 78, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de
øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skatte-
styrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.