

Bolig+ København I ApS

Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V

CVR-nr. 37 67 99 76

Årsrapport

for perioden 1. juli 2019 - 31. december 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2021

Dirigent:

.....
Thomas Khan



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2019 - 31. december 2020	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bolig+ København I ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2021
Direktion:

.....
Thomas Khan

Bestyrelse:

.....
Thomas Khan

.....
Henrik Skriver

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bolig+ København I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bolig+ København I ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 1. marts 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bolig+ København I ApS
Adresse, postnr., by	Kalvebod Brygge 39, 4., 1560 København V
CVR-nr.	37 67 99 76
Stiftet	12. maj 2016
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. juli 2019 - 31. december 2020
Bestyrelse	Thomas Khan Henrik Skriver
Direktion	Thomas Khan
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og udleje lejligheder samt dermed anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 8.622.564 kr. mod et overskud på 4.337.175 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 39.519.289 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2019 - 31. december 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20 18 mdr.	2018/19 12 mdr.
	Bruttofortjeneste	5.693.090	1.371.383
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.000.000	8.002.232
	Resultat før finansielle poster	15.693.090	9.373.615
3	Finansielle omkostninger	-4.049.727	-3.813.008
	Resultat før skat	11.643.363	5.560.607
4	Skat af årets resultat	-3.020.799	-1.223.432
	Årets resultat	8.622.564	4.337.175
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	8.622.564	4.337.175
		8.622.564	4.337.175

Årsregnskab 1. juli 2019 - 31. december 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	110.000.000	100.000.000
		<u>110.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>110.000.000</u>	<u>100.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	27.729	0
		<u>27.729</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.018.818</u>	<u>4.552.806</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.046.547</u>	<u>4.552.806</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>111.046.547</u></u>	<u><u>104.552.806</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2019 - 31. december 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	50.001	50.000
	Overført resultat	39.469.288	4.121.011
	Egenkapital i alt	39.519.289	4.171.011
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.206.857	1.186.059
	Hensatte forpligtelser i alt	4.206.857	1.186.059
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	63.278.292	0
	Ansvarlig lånekapital	0	3.132.169
	Anden gæld	2.754.337	2.923.300
		66.032.629	6.055.469
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	948.971	0
	Gæld til realkreditinstitutter	0	91.847.718
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.450	238.091
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.054.458
	Anden gæld	300.351	0
		1.287.772	93.140.267
	Gældsforpligtelser i alt	67.320.401	99.195.736
	PASSIVER I ALT	111.046.547	104.552.806

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2019 - 31. december 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	-216.164	-166.164
Overført via resultatdisponering	0	4.337.175	4.337.175
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	4.121.011	4.171.011
Kapitalforhøjelse	1	23.999.999	24.000.000
Overført via resultatdisponering	0	8.622.564	8.622.564
Koncerntilskud	0	2.725.714	2.725.714
Egenkapital 31. december 2020	50.001	39.469.288	39.519.289

Årsregnskab 1. juli 2019 - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig+ København I ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. juli 2019 - 31. december 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2019 - 31. december 2020

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2019/20 18 mdr.	2018/19 12 mdr.
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	115.146
Andre finansielle omkostninger	4.049.727	3.697.862
	<u>4.049.727</u>	<u>3.813.008</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	3.020.799	1.223.432
	<u>3.020.799</u>	<u>1.223.432</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2019	91.997.768
Kostpris 31. december 2020	91.997.768
Opskrivninger 1. juli 2019	8.002.232
Årets værdireguleringer	10.000.000
Opskrivninger 31. december 2020	18.002.232
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>110.000.000</u>

Selskabets ejendom er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 4,38 % (2019: 4,5 %). Såfremt afkastet reduceres med 0,25 % stiger værdien med ca. 6,6 mio. kr. og hvis afkastet øges med 0,25 % så falder værdien med ca. 5,9 mio. kr.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	2019/20	2018/19
Saldo primo	50.000	50.000
Kapitalforhøjelse	1	0
	<u>50.001</u>	<u>50.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 59.783 t. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. juli 2019 - 31. december 2020

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Bolig+ København I Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2020.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, 64.511 t. kr., er der afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 110.000 t. kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Esben Khan

Direktion

På vegne af: Bolig+ København I ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-226044767924

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-03-10 07:59:08Z

NEM ID 

Thomas Esben Khan

Dirigent

På vegne af: Bolig+ København I ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-226044767924

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-03-10 07:59:08Z

NEM ID 

Thomas Esben Khan

Bestyrelse

På vegne af: Bolig+ København I ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-226044767924

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-03-10 08:14:48Z

NEM ID 

Henrik Skriver

Bestyrelse

På vegne af: Bolig+ København I ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-285025744344

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-03-11 11:53:43Z

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-12 07:43:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1IHPW-Q25GA-LYCB4-21WSJ-2WV75-FDWDH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>