

# Købstædernes Ejendomsselskab Komplementar ApS

Årsrapport  
01.01.2019 - 31.12.2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2020

---

Louise Foldager  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Side 3: Selskabsoplysninger

Side 4: Beretning

## Påtegninger

Side 5: Ledespåtegning

Side 6: Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Årsregnskabet

Side 8: Resultatopgørelse

Side 9: Balance

Side 10: Egenkapitalopgørelse

Side 11: Noter

# Selskabsoplysninger

Købstædernes Ejendomsselskab Komplementar ApS  
Strandgade 27A  
1401 København K

Telefon 33 14 37 48

CVR- nr. 38 58 41 38

Stiftet 20. april 2017

Hjemsted Københavns Kommune

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december

## Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af Købstædernes Forsikring og indgår i koncernregnskabet for Købstædernes Forsikring

## Direktion

Direktør Sune Stürup Mikkelsen  
Direktør Jesper Nemholt

## Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. marts 2020 på selskabets adresse.

# Beretning for 2019

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Købstædernes Ejendomsselskab Komplementar ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

## **Selskabets væsentligste aktivitet**

Selskabets aktiviteter er at være komplementar for Købstædernes Ejendomsselskab P/S og hæfte for selskabets forpligtelser over for selskabets kreditorer

## **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 403 t.kr. og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 1.009 t.kr.

## **Væsentlige ændringer i selskabets aktivitet**

Det er ikke sket ændringer i selskabets aktivitet.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke i tiden efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt har forrykket selskabets økonomiske stilling.

# Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Købstædernes Ejendomsselskab Komplementar ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. marts 2020

**Direktion**

Sune Stürup Mikkelsen

Jesper Nemholt

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Købstædernes Ejendomsselskab Komplementar ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Købstædernes Ejendomsselskab Komplementar ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 udarbejdelse 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. Fejlinformation 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 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 væsentlige fejlinformationer 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.
- 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på 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 identificere 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 væsentlig 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 væsentlige fejlinformationer i ledelsesberetningen.

København, den 11. marts 2020

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 29421

Anders Oldau Gjelstrup  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10777

# Resultatopgørelse

kr.	Note	2019	2018
<b>Nettoomsætning</b>		554.152	495.607
Andre eksterne omkostninger		<u>-32.875</u>	<u>-32.250</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>521.277</b>	<b>463.357</b>
Finansielle udgifter		<u>-4.487</u>	<u>-1.567</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>516.790</b>	<b>461.790</b>
Skat af årets resultat		<u>-113.674</u>	<u>-101.574</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>403.116</u></b>	<b><u>360.216</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>403.116</u>	<u>360.216</u>
I alt		<b><u>403.116</u></b>	<b><u>360.216</u></b>



# Balance

kr.	Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>554.153</u>	<u>495.607</u>
Tilgodehavender		<u>554.153</u>	<u>495.607</u>
Likvide beholdninger		<u>575.702</u>	<u>243.407</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.129.855</u>	<u>739.014</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>1.129.855</b></u>	<u><b>739.014</b></u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital	2	50.000	50.000
Overført overskud		<u>959.306</u>	<u>556.190</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>1.009.306</b></u>	<u><b>606.190</b></u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder			25.000
Selskabsskat		113.674	101.574
Anden gæld		<u>6.875</u>	<u>6.250</u>
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<u><b>120.549</b></u>	<u><b>132.824</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>120.549</b></u>	<u><b>132.824</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>1.129.855</b></u>	<u><b>739.014</b></u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		
Personaleomkostninger	4		

# Egenkapitaloppgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Pr. 1. januar 2018</b>	50.000	195.974	245.974
Årets resultat		360.216	360.216
<b>Pr. 1. januar 2019</b>	50.000	556.190	606.190
Årets resultat	0	403.116	403.116
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	50.000	959.306	1.009.306

## Note 1 Anvendt regnskabspraksis

### Indledning

Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsel 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregningen og måling tages hensyn til forudsigtelig tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholde omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og for-

skydning 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender tillige med en general nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt 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.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

kr.	2019	2018
<b>Note 2 Anpartskapital</b>		
Anpartskapitalen fordeler sig således:		
500 stk. a nom. 100 kr.	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

### Note 3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet er komplementar for Købstædernes Ejendomsselskab P/S og hæfter ubegrænset for partnerselskabets forpligtelser. Komplementarselskabet modtager årligt et samlet honorar for den påtagne hæftelser over for selskabets kreditorer på 10% af selskabets overskud. Komplementaren deltager i øvrigt ikke i selskabets vinding og tab.

Partnerselskabets aktivitet består i direkte eller indirekte at eje, drive, og udvikle og udleje fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbunden dermed. Partnerselskabet ejer 1 investeringsejendom. I partnerselskabets årsrapport for 2019 udgør de samlede aktiver pr. 31. december 2019 162.202 t.kr. og egenkapitalen udgør 161.255 t.kr.

Selskabet indgår i en sambeskatning med de øvrige selskaber i Købstædernes Forsikring koncernen med Købstædernes Forsikring som administrationselskab.

Selskaberne hæfter solidarisk for den samlede skattebetaling. Den beregnede skat til betaling for 2019 udgør 2.270 t.kr. (2018: 314 t.kr.)

### Note 4 Personaleomkostninger

Udover direktionen er der ingen ansatte i selskabet.

Direktionen oppebærer ikke vederlag fra selskabet.