

Bolig+ København II ApS

Kalvebod Brygge 39, 4., 1560

CVR-nr. 39 56 47 93

Årsrapport

for perioden 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2022

Dirigent:

.....

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bolig+ København II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2022

Direktion:

.....
Thomas Khan

Bestyrelse:

.....
Henrik Skriver

.....
Thomas Khan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bolig+ København II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bolig+ København II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 regnskabsbrugerne 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.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 25. marts 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bolig+ København II ApS
Adresse, postnr., by	Kalvebod Brygge 39, 4., 1560
CVR-nr.	39 56 47 93
Stiftet	1. marts 1900
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. oktober 2020 - 31. december 2021
Bestyrelse	Henrik Skriver Thomas Khan
Direktion	Thomas Khan
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at erhverve og drive fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har valgt at ændre indregning af grunde og bygninger til indregning som investeringsejendomme til dagsværdi fra indregning som materielle anlægsaktiver til kostpris med fradrag af afskrivninger, da ledelsen anser dette for en mere retvisende indregning i forhold til selskabets formål med ejendommen og i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis. Sammenligningstal for 2020 er tilpasset i overensstemmelse med ændring i anvendt regnskabspraksis for ejendommen.

Ledelsen har vurderet, at værdireguleringen af selskabets ejendom vedrører 2021, 2020 og 2019 og at den fordeles med 21.500 t. kr. i 2021, 20.500 t. kr. i 2020 og 14.714 t. kr. i 2019. Fordelingen er baseret på skøn.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2021 øges med 56.714 t. kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2021 øges med 44.237 t. kr. Årets resultat for 2021 er positivt påvirket med 21.500 t. kr. før skat og 16.770 t. kr. efter skat

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2020 er positivt påvirket med 35.214 t. kr. og egenkapitalen med 27.467 t. kr. Årets resultat for 2020 er positivt påvirket med 20.500 t. kr. før skat og 15.990 t. kr. efter skat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 19.578.847 kr. mod et overskud på 15.932.815 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 52.902.390 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21 15 mdr.	2019/20 12 mdr.
	Bruttofortjeneste/ bruttotab	4.625.505	-57.108
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	21.500.000	20.500.000
	Resultat før finansielle poster	26.125.505	20.442.892
3	Finansielle omkostninger	-1.023.940	-16.077
	Resultat før skat	25.101.565	20.426.815
4	Skat af årets resultat	-5.522.718	-4.494.000
	Årets resultat	19.578.847	15.932.815
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	19.578.847	15.932.815
		19.578.847	15.932.815

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	184.000.000	131.658.188
		<u>184.000.000</u>	<u>131.658.188</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>184.000.000</u>	<u>131.658.188</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	150.000
		<u>0</u>	<u>150.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.658.586</u>	<u>320.510</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.658.586</u>	<u>470.510</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>185.658.586</u></u>	<u><u>132.128.698</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	500.001	500.000
	Overført resultat	52.402.389	27.323.542
	Egenkapital i alt	52.902.390	27.823.542
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	12.477.150	7.706.150
	Hensatte forpligtelser i alt	12.477.150	7.706.150
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	97.102.008	0
	Deposita	2.622.180	0
	Anden gæld	0	64.500.000
		99.724.188	64.500.000
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	425.206	0
	Gæld til banker	0	32.091.392
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.453	114
	Gæld til tilknyttede virksomheder	19.269.234	0
	Skyldig selskabsskat	151.718	0
	Anden gæld	634.247	7.500
		20.554.858	32.099.006
	Gældsforpligtelser i alt	120.279.046	96.599.006
	PASSIVER I ALT	185.658.586	132.128.698

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

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	500.000	11.390.727	11.890.727
Overført via resultatdisponering	0	15.932.815	15.932.815
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	27.323.542	27.823.542
Kapitalforhøjelse	1	5.500.000	5.500.001
Overført via resultatdisponering	0	19.578.847	19.578.847
Egenkapital 31. december 2021	500.001	52.402.389	52.902.390

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig+ København II ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre indregning af grunde og bygninger til indregning som investeringsejendomme til dagsværdi fra indregning som materielle anlægsaktiver til kostpris med fradrag af afskrivninger, da ledelsen anser dette for en mere retvisende indregning i forhold til selskabets formål med ejendommen og i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis. Sammenligningstal for 2020 er tilpasset i overensstemmelse med ændring i anvendt regnskabspraksis for ejendommen.

Ledelsen har vurderet, at værdireguleringen af selskabets ejendom vedrører 2021, 2020 og 2019 og at den fordeles med 21.500 t. kr. i 2021, 20.500 t. kr. i 2020 og 14.714 t. kr. i 2019. Fordelingen er baseret på skøn.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2021 øges med 56.714 t. kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2021 øges med 44.237 t. kr. Årets resultat for 2021 er positivt påvirket med 21.500 t. kr. før skat og 16.770 t. kr. efter skat

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2020 er positivt påvirket med 35.214 t. kr. og egenkapitalen med 27.467 t. kr. Årets resultat for 2020 er positivt påvirket med 20.500 t. kr. før skat og 15.990 t. kr. efter skat.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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/ bruttotab

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

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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 efter en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risi-kostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på histo-riske tabserfaringer.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kon-torejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af frem-tidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amori-tiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så for-skellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle lea-singkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksis-terer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer pri-sen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2020/21 15 mdr.	2019/20 12 mdr.
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	334.889	0
Andre finansielle omkostninger	689.051	16.077
	<u>1.023.940</u>	<u>16.077</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	751.718	0
Årets regulering af udskudt skat	4.771.000	4.494.000
	<u>5.522.718</u>	<u>4.494.000</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2020	96.443.868
Tilgange	30.841.812
Kostpris 31. december 2021	<u>127.285.680</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020	35.214.320
Årets værdireguleringer	21.500.000
Opskrivninger 31. december 2021	<u>56.714.320</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>184.000.000</u>

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

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.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets boligejendom beliggende i Hillerød er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 3,75 %. Såfremt afkastet reduceres med 0,25 % stiger værdien med ca. 11,5 mio. kr. og hvis afkastet øges med 0,25 % så falder værdien med ca. 13,1 mio. kr.

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Noter

7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	2020/21	2019/20
Saldo primo	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	1	0
	<u>500.001</u>	<u>500.000</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 96.529 t. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Bolig+ København II Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2021.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 97.525 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 184.000 t.kr.

Virksomheden har overfor Bolig+ Odense I ApS afgivet selvskyldnerkautiion for alt mellemværende med pengeinstitut.

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.”

Henrik Skriver

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-285025744344

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-25 13:05:23 UTC

NEM ID 

Thomas Esben Khan

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-226044767924

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-03-25 13:13:29 UTC

NEM ID 

Thomas Esben Khan

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-226044767924

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-03-25 13:13:29 UTC

NEM ID 

Thomas Esben Khan

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-226044767924

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-03-25 13:13:29 UTC

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-25 13:55:42 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A130P-ETMT7-YF051-P75JUD-F62GG-0BE74

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 tidsstempelt 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>