

# ÅRSRAPPORT

2019

**Ewaldsgade 6 ApS  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup  
CVR 11 92 98 77**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinær generalforsam-  
ling, den 24. marts 2020

Dirigent: Lars Falster

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

### Årsregnskab - 1. januar 2019 - 31. december 2019

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	13

---

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Ewaldsgade 6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsrapporten for 2020 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. marts 2020

### Direktionen

Lars Falster  
Direktør

### Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ewaldsgade 6 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ewaldsgade 6 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 virksomheden 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)****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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)**

—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.

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.

København, den 24. marts 2020

KPMG  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVRnr. 25 57 91 98

Michael Sten Larsen  
Statsaut. revisor  
MNEnr. 10488

Jette Kjær Bach  
Statsaut. revisor  
MNEnr.19812

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den 30. januar 2020 indgik regeringen ny boligaftale med udgangspunkt i BRL §5.2., der indeholder en række initiativer, som endnu ikke har udmøntet sig i et lovforslag, hvorfor omfanget af boligaftalen er uvist. Boligaftalen kan alene have en indflydelse på boliger, der er opført før 1992, og som er underlagt regler om omkostningsbestemt husleje. Initiativerne omfatter blandt andet 1) En 'karensperiode på 5 år' efter erhvervelsen af boligen før en modernisering kan ske med en lejefastsættelse efter BRL §5.2. 2) 'Grønt incitament' hvor karensperioden bortfalder, hvis ejendommens energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller energiforbedres med mindst 3.000 kr./m<sup>2</sup> 3) 'Grønt energikrav' hvor forbedringer efter BLR §5.2. før kan gennemføres, når ejendommen er bragt op på energiklasse C eller løftet energiklassen mindst 2 niveauer 4) 'Huslejbremse' der bevirker, at lejen maksimalt kan fastsættelse til 'det lejedes værdi'.

En eventuel vedtagelse af de nuværende initiativerne i boligaftalen vil i den forbindelse ikke have en betydning for ejendommens værdi. Forudsætningerne i værdiansættelsen (DCF-beregningen) tager blandt andet udgangspunkt i a) renovering sker efter BRL §5.1. eller §5.2., hvis det er rentabelt b) energiforbedringer er lejbærende c) renoveringer sker over en 10 årig perioden under hensyntagen til karensperioden d) afkastkravet er uændret.

**RESULTATOPGØRELSE**

Noter	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
2	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>503.146</b>
	Finansielle indtægter	0
3	Finansielle omkostninger	-598.147
	<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>-95.000</b>
	Dagsværdiregulering af ejendomme	2.888.660
	Dagsværdiregulering af realkreditgæld	53.474
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.847.134</b>
4	Skat af årets resultat	-626.369
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.220.765</b>
	<b>RESULTATDISPONERING</b>	
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000
	Overført resultat	220.765
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>2.220.765</b>



## Balance 31. december

AKTIVER		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
Noter			
5	Investeringsejendomme	<u>32.100.000</u>	<u>26.700.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>32.100.000</u></b>	<b><u>26.700.000</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>32.100.000</u></b>	<b><u>26.700.000</u></b>
	Tilgodehavender fra salg	0	22.221
	Tilgodehavende skat	20.831	0
	Andre tilgodehavender	<u>33.947</u>	<u>32.011</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>54.777</u></b>	<b><u>54.232</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>279.660</u></b>	<b><u>433.462</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>334.437</u></b>	<b><u>487.694</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u>32.434.437</u></b>	<b><u>27.187.694</u></b>

## Balance 31. december

<b>PASSIVER</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Noter			
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	2.459.259	1.188.340
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.509.259</b>	<b>3.238.340</b>
	Udskudt skat	4.278.248	4.399.972
	Andre hensættelser	0	237.562
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>4.278.248</b>	<b>4.637.534</b>
8	Realkreditgæld	14.641.215	14.447.208
	Deposita	378.320	247.459
	Lovpligtige vedligeholdelsesforpl	253.687	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.273.222</b>	<b>14.694.667</b>
8	Kortfristet del af realkreditgæld	74.000	72.633
	Bankgæld	5.840.025	0
	Leverandørgæld	404.181	60.070
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.944.209	4.346.183
	Anden gæld	111.294	138.266
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.373.709</b>	<b>4.617.152</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>25.646.931</b>	<b>19.311.819</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>32.434.437</b>	<b>27.187.693</b>
6	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Finansielle instrumenter og risici</b>		
9	<b>Nærtstående parter</b>		



## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser fra højere regnskabs-klasse og IFRS (dvs, IFRS 7, IFRS 9, og IFRS 13) for så vidt angår indregning, måling og oplysninger om finansielle instrumenter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat. Under posten indgår nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration og tab på debitorer.

### 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 mellemværende med lejere.

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### RESULTATOPGØRELSEN (fortsat)

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme og realkreditgæld

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld til realkreditinstitutter vedrører alene realkreditgæld i investeringsejendomme.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN (fortsat)

#### Investerings ejendomme (fortsat)

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 10 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

Investerings ejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdi-regulering af ejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, opgjort efter expected credit loss model.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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.

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Selskabsskat og udskudt skat (Fortsat)

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser bortset fra realkreditgæld til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Realkreditgæld måles efter første indregning til dagsværdi med udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

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

NOTER	2019	2018
	kr.	kr.
<b>2 Personale omkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2018: 0)		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til finansiering mv.	433.063	271.704
Renteomkostninger til koncern forbundne selskaber	299.006	326.443
	<b>732.069</b>	<b>598.147</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-20.831	0
Regulering af udskudt skat	-170.929	626.369
Regulering af skat tidligere år	49.206	0
	<b>-142.554</b>	<b>626.369</b>

**5 Investeringsejendomme**

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelses-modeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendom bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen hos moderselskabet Copenhagen Capital A/S, minimum hvert 3. år vurderet af en ekstern valuar. Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Colliers International. I de mellemliggende år opdateres Colliers seneste værdiansættelse med ændrede forudsætninger i form af opdateret afkastkrav, nye lejeaftaler, indeksering af lejeniveauer, ændringer i driftsomkostninger mv.

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for ejendommen, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter 10 år, hvor i der er indarbejdet den forventet udvikling af ejendommen. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med afkastkrav ekskl. inflation i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden anbefaling. Centrale forudsætninger for værdiansættelse og følsomhed er oplyst nedenfor:

Ejendoms-værdi	Total m2	Bolig m2	Erhverv m2	kr/m2	Afkastkrav	Loan to value
32.100.000	942	860	82	34.076	3,79%	64,04%
<b>Budget Indtægter</b>	<b>Budget Driftsomk</b>	<b>Budget Cashflow</b>	<b>Budget Capex mv.</b>	<b>Afkastkrav -0,5% t.kr.</b>	<b>Afkastkrav +0,50% t.kr.</b>	<b>Leje ændr 10% t.kr.</b>
1.271	-618	653	-478	4.735	-3.661	2.975

Ejendommen består af lejemål omfattet af lejelovens § 5.2.



## NOTER

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Copenhagen Capital A/S, der er administrationselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets investeringsejendom og anparter.

### 8 Finansielle instrumenter og risici

Selskabet er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for visse finansielle risici. Modervirksomheden styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet.

Bestyrelsen godkender den overordnede finanspolitik for selskabet, der således er en integreret del af den overordnede risikostyring.

#### Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab, såfremt lejere eller pengeinstitutter ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til huslejetilgode-havender og indeståender i banker.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne, depositum er indregnet som langfristet gældsforpligtelse i balancen.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Selskabet vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud, og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

#### Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med, at de forfalder. Det er selskabets målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket.

Det er selskabets politik at foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved op til 30-årige realkreditlån med eller uden afdrag.

Det er målsætningen, at løbetiden på selskabets fremmedkapital er langsigtet og minimum med gennemsnitlig 10-års løbetid.

## 8 Finansielle instrumenter og risici (forsat)

Selskabets finansielle forpligtelser har følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

2019 Kategori	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	
	kr	kr	kr	kr
Realkreditgæld	6.362.560	1.789.258	17.735.020	25.886.838
	<b>6.362.560</b>	<b>1.789.258</b>	<b>17.735.020</b>	<b>25.886.838</b>

2018 Kategori	Forfaldstidspunkt			Total
	0-1 år	1-5 år	> 5 år	
	kr	kr	kr	kr
Realkreditgæld	450.086	2.148.004	18.528.242	21.126.332
	<b>450.086</b>	<b>2.148.004</b>	<b>18.528.242</b>	<b>21.126.332</b>

Beløbene er baseret på udiskonterede pengestrømme inkl. renter.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) tilfredsstillende niveau, som er oplyst i note 4. Selskabet er i stand til at gældsfinansiering gennem nuværende låneaftaler kombineret med de indgået lejekontrakter. Ledelsen har besluttet løbende at refinansiere lån med henblik på at opnå en bedre finansiell stilling og frigøre likviditet til resten af koncernen.

**Markedsrisici**

Markedsrisici er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

**Valutarisici**

Selskabets pengestrømme er udelukkende i danske kroner. Selskabet er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

**Renterisici**

Selskabet er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

Type	Rente	Rest løbetid (år)	Afdragsfrihed (år)	Dagsværdi	Forfald efter 5 år*	Ændring 0,5% rente
Fast obl	2,00%	29,00	9,00	13.076.000	13.076.000	1.135.467
Kont	1,59%	19,00	0	1.639.215	1.244.382	79.405
Byggekr	2,50%	0,50	0	5.840.025	0	10.951
	<b>2,11%</b>	<b>20,11</b>	<b>5,73</b>	<b>20.555.240</b>	<b>14.320.382</b>	<b>1.225.823</b>

\* forfald efter 5 år er oplyst uden effekt fra pengestrømme.

Ændring af 0,5% i rente er oplyst ekskl. skat og vil influere årets resultat før skat.

**8 Finansielle instrumenter og risici (forsat)****Kategorier af finansielle instrumenter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Udlån og tilgodehavender	54.777	54.232
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	20.555.240	14.519.841
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	10.931.716	4.791.978
	<u>31.541.733</u>	<u>19.366.051</u>

**Dagsværdi af finansielle instrumenter**

Selskabet investerer i ejendomme. Finansiering af investeringerne sker primært med realkreditgæld, der optages individuelt for den enkelte ejendom. Uanset om en investeringsejendom på et fremtidigt tidspunkt afhændes ved at sælge aktierne i ejendomsselskabet eller selve ejendommen, vil realkreditgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Selskabets afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommen og af den tilhørende realkreditgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi af selskabets direktion.

På baggrund af selskabets finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. 31. december 2019, er selskabets egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af at realkreditgæld alene kan indføres, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdi hierakiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i selskabets kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udestedende realkreditinstitut herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme.

Den beløbsmæssige størrelse af ændringer i dagsværdien af realkreditgæld, som kan henføres til ændring i egen kreditrisiko er:

<b>Dagsværdi af finansielle instrumenter</b>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
I regnskabsåret	-	-
Akkumuleret	-	-

**9 Nærtstående parter**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S, 2900 Hellerup.