

Ewaldsgade 6 ApS
Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K

Årsrapport 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
generalforsamling d. 8. april 2022

Dirigent
Rasmus Bonde Greis

CVR-nr. 11 92 98 77

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021	5
Balance pr. 31. december 2021	6

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Ewaldsgade 6 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, 8. april 2022

Direktion

Rasmus Bonde Greis
Direktør

Christian Rossing Lønberg
Direktør

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Ewaldsgade 6 ApS

Niels Hemmingsens Gade 4

1153 København K

Telefon: 70 27 10 60

Hjemmeside: www.copenhagencapital.dk

E-mail: kontakt@copenhagencapital.dk

CVR-nr. 11 92 98 77

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Rasmus Bonde Greis, direktør

Christian Rossing Lønberg, direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold i selskabet. Selskabet leverer et resultatet i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

COVID-19 udbruddet har ikke haft væsentlig indflydelse på selskabets forretningsprocesser eller væsentlige aktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets afslutning som har en væsentlig betydning for årsregnskabet.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttoresultat		1.080.320	946.434
Finansielle indtægter		0	572
Finansielle omkostninger	3	-805.973	-795.561
Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)		274.347	151.445
Dagsværdiregulering ejendomme		6.801.597	1.661.708
Dagsværdiregulering realkredit		488.524	0
Resultat før skat		7.564.469	1.812.581
Skat af årets resultat	4	-1.664.183	-602.817
Årets resultat		5.900.285	1.209.764
Resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabet		0	0
Overført resultat		5.900.285	1.209.764
Resultatdisponering i alt		5.900.285	1.209.764

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	43.400.000	36.700.021
Materielle anlægsaktiver		43.400.000	36.700.021
Tilgodehavender fra salg		0	0
Andre tilgodehavender		0	286
Tilgodehavender		0	286
Likvide beholdninger		19.275	58.126
Omsætningsaktiver		19.275	58.412
Aktiver i alt		43.419.275	36.758.433

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		9.992.811	4.092.526
Egenkapital		10.042.811	4.142.526
Udskudt skat		6.424.732	4.820.541
Hensatte forpligtelser		6.424.732	4.820.541
Realkreditgæld	6	20.009.714	20.822.044
Langfristede gældsforpligtelser		20.009.714	20.822.044
Kortfristet del af realkreditgæld	6	300.459	270.000
Deposita og forudbetalt leje	6	490.985	493.583
Lovpligtige vedligeholdelse	6	152.499	253.687
Leverandørgæld		857	11.810
Anden gæld		17.923	44.658
Gæld til tilknyttet virksomheder	6	5.916.556	5.896.837
Skyldig skat		62.739	2.747
Kortfristede gældsforpligtelser		6.936.761	6.973.322
Gældsforpligtelser		26.951.732	27.795.366
Passiver i alt		43.419.275	36.758.433

Noter:

- Note 1 – Anvendt regnskabspraksis
- Note 2 – Personaleomkostninger
- Note 3 – Finansielle omkostninger
- Note 4 – Skat af årets resultat
- Note 5 – Investeringsejendomme
- Note 6 – Langfristede gældsforpligtelser
- Note 7 – Eventualforpligtelser
- Note 8 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser
- Note 9 – Nærtstående parter

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for selskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C og IFRS 9 for så vidt angår indregning og måling af finansielle instrumenter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Gæld til kreditinstitutter samt tilhørende effekt i resultatopgørelsen indregnes og måles til dagsværdi.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabet vil have samme indregning og måling af gæld til kreditinstitutter, som moderselskabet. Moderselskabet Copenhagen Capital er børsnoteret, og følger IFRS regnskabsregler. Selskabet anvender dermed bestemmelse i årsregnskabslovens § 37 stk. 5. Gæld til kreditinstitutter har tidligere været indregnet til amortiseret kostpris. Det er ledelsens opfattelse, at ændringen giver et retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Virkning af praksisændringerne udgør for sammenligningstallene i 2020 regnskabet, afsluttet pr. 31. december 2020:

- Balancesummen forøges med 0 t.kr.
- Egenkapitalen reduceres med 248 t.kr.
- Gæld til kreditinstitutter forøges med 0 t.kr.
- Udskudt skat forøges med 248 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

I resultatopgørelse er nettoomsætningen, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab

.

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renter og rykkergebyrer opkrævet hos lejere eller rente fra koncerninterne mellemværender.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renter og bidrag fra realkreditlån samt eventuelle gebyrer og rentekomkostninger til leverandører eller rente fra koncerninterne mellemværender.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme omfatter værdireguleringer af selskabets ejendom.

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.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af ejendomme, som besiddes med henblik på lejeindtægter og værdistigninger.

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

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 12 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom.

Investeringsejendomme 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 nominel værdi. Værdien reduceres med eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af tab. Eventuelle tab opgøres ud fra et skøn og den forventet værdi og indarbejdes på tidspunktet, tabet vurderes sandsynligt.

Noter

Note 1 – Anvendt regnskabspraksis, forsat

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i danske pengeinstitutter.

Skyldig skat 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 aconto skatter.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelse

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 nominal værdi.

Noter

	2021	2020
Note 2 - Personalemkostninger	kr.	kr.
Virksomheden har ingen ansatte		
 Note 3 - Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger og bidrag til kreditinstitutter	345.339	338.707
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	460.634	451.178
	805.973	789.885
 Note 4 - Skat af årets resultat		
Aktuel skat	59.992	2.747
Ændring i udskudt skat	1.604.191	600.070
	1.664.183	602.817
 Note 5 - Investeringsejendomme		
	2021	2020
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	15.322.874	12.384.604
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	-101.597	2.938.292
Kostpris 31. december	15.221.277	15.322.896
Op- og nedskrivninger 1. januar	21.377.126	19.715.417
Årets op- og nedskrivninger	6.801.597	1.661.708
Op- og nedskrivninger 31. december	28.178.723	21.377.126
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	43.400.000	36.700.000

Følgende centrale forudsætninger er anvendt for ejendommen ved værdiansættelse:

Ejendoms- Værdi t.kr	Vægtet Afkastkrav	kr. pr. m2	M2 Total	M2 Bolig	M2 Erhverv mv.
43.400	3,03%	40.485	1.072	982	90

Noter

Note 5 – Investeringsejendomme, forsat

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodeller (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 op til 12 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 Finanstillsynets gældende vejledning og anbefalinger.

Note 6 – Langfristede gældsforpligtigelser

2021

Kr.	<u>Forfaldstidspunkt</u>			Total
	0-1 år	1-5 år	>5 år	
Realkreditgæld	300.459	1.201.834	20.166.560	21.668.852
Deposita og forudbetalt leje	490.985	0	0	490.985
Lovpligtige vedligeholdelse	152.499	0	0	152.499
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.916.556	0	0	5.916.556

Note 7 – Eventualforpligtigelser

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

Note 8 – Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på 21.669 t.kr. til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets investeringsejendom med en værdi af 43.400 t.kr. og anparter.

Note 9 – Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S, Niels Hemmingsens Gade 4, 1153 København K.

Koncernen varetager selv administration og drift af ejendommen, hvorved der er koncerninterne transaktioner som følge heraf. Derudover tilgodehavender eller gæld til moderselskabet, som renteberegnes. Alle transaktioner sker på markedsmæssige vilkår.



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-210702812999

Rasmus Bonde Greis

08-04-2022 12:02

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-155376611093

Christian Rossing Lønberg
Direktør

08-04-2022 12:23

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 371b776f-4e4d-4c6e-a680-eca59fea4589



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

2021 Ewaldsgade 6 ApS - Final.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-04-08 11:59 Underskriftsprocessen er startet
2022-04-08 11:59 Underskriftsprocessen er startet
2022-04-08 11:59 En besked er sendt til Christian Rossing Lønberg
2022-04-08 12:00 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Rasmus Greis og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 185.229.x.x
2022-04-08 12:01 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Rasmus Greis
2022-04-08 12:02 Rasmus Bonde Greis har underskrevet dokumentet 2021 Ewaldsgade 6 ApS - Final.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-210702812999)
2022-04-08 12:02 Alle dokumenter sendt til Rasmus Greis er blevet underskrevet
2022-04-08 12:08 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Christian Rossing Lønberg og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 217.61.x.x
2022-04-08 12:22 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Christian Rossing Lønberg og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 217.61.x.x
2022-04-08 12:23 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Christian Rossing Lønberg
2022-04-08 12:23 Christian Rossing Lønberg har underskrevet dokumentet 2021 Ewaldsgade 6 ApS - Final.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-155376611093)
2022-04-08 12:23 Alle dokumenter sendt til Christian Rossing Lønberg er blevet underskrevet

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo