

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 19716414

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. februar 2021

Kristian Victor Krogh
Dirigent

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101 c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
CVR-nr.	19716414
Stiftelsesdato	24. januar 1928
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Michael Hansen Morten Østrup Møller Lars Blaabjerg Christensen
Direktion	Kristian Victor Krogh, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101.

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. januar 2020 - 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 28. januar 2021

Direktion

Kristian Victor Krogh
Direktør

Bestyrelse

Michael Hansen
Formand

Morten Østrup Møller

Lars Blaabjerg Christensen

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101 for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. januar 2020 - 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 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 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Frederiksberg, den 28. januar 2021

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mne16615

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom. Selskabets hensigt er at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 5.417.097, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 246.790.775, og en egenkapital på kr. 228.481.681.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 99% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2020 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter		7.612.054	7.268.771
Andre eksterne omkostninger		-6.616.104	-6.089.401
Bruttoresultat		995.950	1.179.370
Personaleomkostninger	1	0	-138.110
Værdiregulering af ejendom		4.924.138	-767.560
Driftsresultat		5.920.088	273.700
Finansielle indtægter	2	0	15.778
Finansielle omkostninger	3	-502.991	-568.286
Resultat før skat		5.417.097	-278.808
Årets resultat		5.417.097	-278.808
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.417.097	-278.808
Resultatdisponering		5.417.097	-278.808

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	245.053.382	239.133.883
Materielle anlægsaktiver		245.053.382	239.133.883
Anlægsaktiver		245.053.382	239.133.883
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.039	86.466
Andre tilgodehavender		39.343	330
Periodeafgrænsningsposter		117.370	107.986
Tilgodehavender		199.752	194.782
Likvide beholdninger		1.537.641	3.546.630
Omsætningsaktiver		1.737.393	3.741.412
Aktiver		246.790.775	242.875.295

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		227.881.681	222.464.584
Egenkapital		228.481.681	223.064.584
Indvendig vedligeholdelse		2.959.297	2.888.620
Deposita		1.441.157	1.465.786
Langfristede gældsforpligtelser		4.400.454	4.354.406
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	88.551
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.150.498	13.673.235
Anden gæld		471.903	341.422
Periodeafgrænsningsposter		1.286.239	1.353.097
Kortfristede gældsforpligtelser		13.908.640	15.456.305
Gældsforpligtelser		18.309.094	19.810.711
Passiver		246.790.775	242.875.295

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilbageførsler 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 19-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 19-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gundelejlighedsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld, anden gæld, periodeafgrænsningsposter herunder deposita og forudbetalt leje, samt gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Indvendig vedligeholdelse

I posten indgår gældsforpligtelser vedrørende indvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Depositata

Depositata vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

Selskabsskat

Selskabet er et partnerselskab og er derfor skattemæssigt transparent. Der er derfor ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	600.000	222.464.584	223.064.584
Årets resultat	0	5.417.097	5.417.097
Egenkapital 31. december 2020	600.000	227.881.681	228.481.681

Selskabskapital

Der har ikke de seneste 5 år været bevægelser på selskabskapitalen

Ingen anparter er tilknyttet særlige rettigheder

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

- PFA CPH Properties P/S 49%
- Otilla RE P/S 34%
- Carl RE P/S 17%

Fuldt ansvarlig deltager:

- Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Noter

	2020	2019
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	135.538
Andre omkostninger til social sikring	0	2.572
	0	138.110
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	1
Der har ikke været ansatte i selskabet i 2020.		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	15.778
	0	15.778
3. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	22.728	39.763
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	480.263	528.523
	502.991	568.286
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	32.384.275	31.133.332
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	995.361	1.250.943
Kostpris ultimo	33.379.636	32.384.275
Dagsværdireguleringer primo	206.749.608	207.517.168
Årets værdireguleringer	4.924.138	-767.560
Dagsværdireguleringer ultimo	211.673.746	206.749.608
Regnskabsmæssig værdi ultimo	245.053.382	239.133.883

Selskabet ejer ejendommen C. V Richsvej 99-101 beliggende på Frederiksberg. Ejendommens antal kvadratmeter er 11.337 som omfatter 74 beboelseslejemål, 14 erhvervslejemål samt 46 øvrige lejemål.

Selskabets ejendom er 91% udlejet pr. 31. december 2020 mod 99% pr. 31. december 2019.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 19-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 19-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,5 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 16.424.

Ejendomspartnerselskabet C.F. Richsvej 99-101

Noter

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 3,48% ultimo 2020 mod 3,57% ultimo 2019. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2020 kr. 21.615 pr. kvm. mod kr. 21.093 pr. kvm. ultimo 2019.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mæglervurdering.