



**Ejendomskommanditselskabet
Strynøgade 5-7**

Havneholmen 21, 5., 1561 København V
CVR-nr. 27480489

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.02.2020

Allan Wind Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomscommanditselskabet Strynøgade 5-7
Havneholmen 21, 5.
1561 København V

CVR-nr.: 27480489

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Geir Magnus Jansen, formand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomskommanditselskabet Strynøgade 5-7.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26.02.2020

Bestyrelse

Geir Magnus Jansen
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomscommanditselskabet Strynøgade 5-7

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomscommanditselskabet Strynøgade 5-7 for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for 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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 herudover 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 26.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 26740

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 708 t.kr. mod et overskud på 12.147 t.kr. i 2018. Årets resultat er påvirket af kurstab ved låneomlægninger.

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelsen af ejendommen pr. 31. december 2019 er baseret på et afkastkrav på 4,125%. Der knytter sig en naturlig usikkerhed til værdiansættelsen af ejendommen.

Henset til at selskabet i de kommende år forventes at have solide, driftsmæssige overskud, som muliggør nedbringelse af selskabets gæld, forventer selskabets ledelse, at selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitut kan prolongeres på uændrede vilkår, hvorfor ledelsen har aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 121.200 t.kr. Dagsværdien for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -13,1 mio. kr. og 16,7 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		5.513.213	5.475.598
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.200.000	10.000.000
Andre eksterne omkostninger		(303.264)	(256.930)
Ejendomsomkostninger		(512.852)	(655.367)
Bruttoresultat		5.897.097	14.563.301
Andre finansielle omkostninger	2	(6.605.408)	(2.416.006)
Årets resultat		(708.311)	12.147.295
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(708.311)	12.147.295
Resultatdisponering		(708.311)	12.147.295

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		121.200.000	120.000.000
Materielle aktiver	3	121.200.000	120.000.000
Anlægsaktiver		121.200.000	120.000.000
Andre tilgodehavender		141.497	160.505
Periodeafgrænsningsposter		554.167	623.437
Tilgodehavender		695.664	783.942
Likvide beholdninger		4.769.614	2.408.341
Omsætningsaktiver		5.465.278	3.192.283
Aktiver		126.665.278	123.192.283

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		4.550.000	4.550.000
Overført overskud eller underskud		36.475.140	38.683.450
Egenkapital		41.025.140	43.233.450
Gæld til realkreditinstitutter		83.212.233	77.586.297
Deposita		1.360.458	1.351.195
Langfristede gældsforpligtelser	4	84.572.691	78.937.492
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	446.950	436.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser		489.365	456.090
Anden gæld	5	131.132	129.186
Kortfristede gældsforpligtelser		1.067.447	1.021.341
Gældsforpligtelser		85.640.138	79.958.833
Passiver		126.665.278	123.192.283
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.550.000	38.683.451	43.233.451
Udbetalt ordinært udbytte	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat	0	(708.311)	(708.311)
Egenkapital ultimo	4.550.000	36.475.140	41.025.140

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -13,1 mio. kr. og 16,7 mio. kr. jf. omtale heraf i note 3.

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.438.226	2.416.006
Øvrige finansielle omkostninger	4.167.182	0
	6.605.408	2.416.006

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	67.930.905
Kostpris ultimo	67.930.905
Opskrivninger primo	52.069.095
Årets opskrivninger	1.200.000
Opskrivninger ultimo	53.269.095
Regnskabsmæssig værdi ultimo	121.200.000

Selskabets investeringsejendom er en ejendom på 3.988 m² beliggende på Østerbro i København. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er historisk set 100% udlejet, og der er ikke lejekontrakter med mulighed for ophør i 2020. Den årlige leje udgør 1.372 kr./m².

Afkastkravet udgør 4,125% pr. 31.12.2019 (4,125% pr. 31.12.2018).

En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -13,1 mio. kr. og 16,7 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 30.391 kr./m².

Pantsætninger:

Prioritetsgæld: 84.841.000 kr. pr. 31.12.2019

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	446.950	436.065	83.212.233	81.521.028
Deposita	0	0	1.360.458	0
	446.950	436.065	84.572.691	81.521.028

Nominel værdi af gæld til realkreditinstitutter udgør 84.616 t.kr. pr. 31.12.2019

Amortisering vedrørende gæld til realkreditinstitutter udgør 957 t.kr. pr. 31.12.2019.

5 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Anden gæld i øvrigt	131.132	129.186
	131.132	129.186

Anden gæld i øvrigt omfatter gæld til Ejendomsanpartsselskabet Strynøgade 5-7.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommen.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 121.200 t.kr. pr. 31.12.2019 mod 120.000 t.kr. pr. 31.12.2018.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen for den periode, som indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, mv.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.