

Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37

ApS

Valkendorfgade 5, 1151 København K

CVR-nr. 28 10 90 40

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2020.

Bjarne Johnsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 3. december 2020

Direktion

Bjarne Johnsen

Bestyrelse

Blenda Elisabeth Bøttiger
Formand

Dan Jahn Jensen

Bjarne Johnsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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". 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 3. december 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Mønster
statsautoriseret revisor
mne18499

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37 ApS Valkendorfsgade 5 1151 København K
	CVR-nr.: 28 10 90 40
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Blenda Elisabeth Bøttiger, Formand Dan Jahn Jensen Bjarne Johnsen
Direktion	Bjarne Johnsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Helene Elisabeth Bunkelmann Marckwardts Fond

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved erhvervelse og drift af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten giver de nødvendige oplysninger til bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat i det forløbne år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kompagnistræde 37 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 6-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ledelsen ud fra ejendommens beliggenhed, type, vedligeholdelsesstand og øvrige individuelle forhold samt ud fra medsudviklingen i øvrigt. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Lejeindtægter	991.406	952.416
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-349.473	-359.416
Værdiregulering af investeringsejendomme	291.854	316.887
Bruttoresultat	933.787	909.887
Administrationsomkostninger	-109.538	-109.461
Driftsresultat	824.249	800.426
1 Øvrige finansielle omkostninger	-43.353	-7.262
Årets resultat	780.896	793.164
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	476.276
Overføres til overført resultat	780.896	316.888
Disponeret i alt	780.896	793.164

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	23.302.875	19.971.873
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.302.875</u>	<u>19.971.873</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.302.875</u>	<u>19.971.873</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	139.850
Periodeafgrænsningsposter	12.862	0
Tilgodehavender i alt	<u>12.862</u>	<u>139.850</u>
Likvide beholdninger	<u>696.767</u>	<u>431.404</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>709.629</u>	<u>571.254</u>
Aktiver i alt	<u>24.012.504</u>	<u>20.543.127</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	9.325.000	9.325.000
Overført resultat	10.861.435	10.080.539
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	476.276
Egenkapital i alt	20.186.435	19.881.815
Gældsforpligtelser		
Deposita	485.878	407.721
Langfristede gældsforpligtelser i alt	485.878	407.721
Modtagne forudbetalinger fra kunder	80.949	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	51.125
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.129.778	0
Anden gæld	129.464	202.466
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.340.191	253.591
Gældsforpligtelser i alt	3.826.069	661.312
Passiver i alt	24.012.504	20.543.127

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	<u>43.353</u>	<u>7.262</u>
	<u>43.353</u>	<u>7.262</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2019	10.206.400	10.141.994
Tilgang i årets løb	<u>3.039.148</u>	<u>64.406</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>13.245.548</u>	<u>10.206.400</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2019	9.765.473	9.448.586
Årets regulering til dagsværdi	<u>291.854</u>	<u>316.887</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2020	<u>10.057.327</u>	<u>9.765.473</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>23.302.875</u>	<u>19.971.873</u>

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 6-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 6 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 6, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Tomgang i %	5	5
Afkastkrav i %	3,75	4

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på 0,25 i opad- eller nedadgående retning vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på hhv. t.kr. -1.893 og t.kr. 1.644.

Et fald i ejendommens udlejningsprocent (tomgang) på 1 procentpoint vil medføre en nedgang i lejeindtægter på t.kr. 14, som vil medføre et fald i dagsværdien på ejendommen på t.kr. 280.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bjarne Johnsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-522786991167

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-12-08 15:55:12Z

NEM ID 

Bjarne Johnsen

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-522786991167

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-12-08 15:55:12Z

NEM ID 

Blenda Elisabeth Böttiger

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-169213356113

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-12-10 18:34:45Z

NEM ID 

DAN JENSEN

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19811005xxxx

IP: 213.136.xxx.xxx

2020-12-11 12:14:08Z



Carsten Mønster

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET REVISIO...

Serienummer: CVR:34209936-RID:75781553

IP: 188.177.xxx.xxx

2020-12-14 08:44:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SOLXQ-YZ3MJ-1620E-OJ36U-F5FHZ-PET55

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 tidsstemplet 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>